

**OFFICE DE CONSULTATION DE MONTRÉAL**

ÉTAIENT PRÉSENTS:           Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente  
  M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire  
  M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire

**CONSULTATION PUBLIQUE  
SUR L'AVENIR DU CENTRE-VILLE  
HAUTEURS ET DENSITÉS**

---

**DEUXIÈME PARTIE**

---

VOLUME 1

---

Séance tenue le 30 novembre 2011, 13 h  
Cathédrale Marie-Reine-du-Monde  
1110, rue Mansfield  
Montréal

## **TABLE DES MATIÈRES**

SÉANCE DU 30 NOVEMBRE 2011 EN APRÈS-MIDI.....	1
MOT DE LA PRÉSIDENTE.....	1

## **PRÉSENTATION DES MÉMOIRES**

MM. MICHEL POIRIER, SERGE CARREAU, RAYMOND BOUCHARD, Institut du développement urbain du Québec.....	3
M. ÉRIC MICHAUD et Mme MARGARET BAYNE, Habiter Ville-Marie .....	23
M. MICHEL DUFRESNE,Groupe IB-CHBA .....	46
M. SIMON DELISLE, Bourgeois, Gagné, Hébert et Associés .....	63
M. ROBERT LIBMAN, Consultations Libcorp Inc.....	66
Mme CHRISTINE CARON, Association des résidants du Vieux-Montréal .....	78
Mme NANCY DUNTON, Mme MARIE-ODILE TRÉPANIÉRIER, Héritage Montréal .....	92
Mme FIROOZEH DJAVEDANI et M. JEAN DÉCARIE, Les Amis de la montagne .....	109
Mme MARIE-JOSÉE CORRIVEAU, FRAPRU .....	122

## MOT DE LA PRÉSIDENTE

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

5           Mesdames, Messieurs, un bon après-midi. En préambule, vous savez que l'horaire est organisé à l'avance, c'est-à-dire que les personnes se sont inscrites et vont peut-être venir au fur et à mesure. Donc l'horaire est bien rempli pour ceux et celles qui veulent rester tout l'après-midi et entendre les différents points de vue.

10           Je vous souhaite la bienvenue à cette assemblée de consultation publique au cours de laquelle nous allons donc entendre vos commentaires et vos opinions sur le projet de Cadre de révision des densités et des hauteurs.

15           Mon nom est Irène Cinq-Mars, je suis commissaire à l'Office de consultation depuis trois ans et c'est la présidente de l'Office, Louise Roy, qui m'a confié cette responsabilité de diriger la commission. Je suis secondée par deux commissaires d'expérience. À votre gauche, monsieur Jean-Claude Boisvert et à votre droite, monsieur Viateur Chénard.

20           Nous sommes appuyés dans nos travaux par monsieur Richard Brunelle, qui est en avant de la salle, secrétaire de la commission et par madame Charlotte Horny qui est à la table à votre gauche, qui est analyste. À la table d'accueil, derrière vous, il y a madame donc Pouliot qui aurait été là mais est-ce que c'est madame Bourque finalement qui est venue? C'est ça. Et qui s'est affairée à préparer la table d'accueil. Vous pouvez aussi comme – bon, dans votre cas, vous connaissez bien les coordonnées de l'Office, alors je n'ai pas à revenir  
25           là-dessus.

30           La première partie de la consultation publique, qui en était une d'information a été tenue les 1<sup>er</sup> et 7 novembre derniers et la deuxième partie débute maintenant. Nous aurons trois séances d'audition de ces mémoires : cet après-midi, ça se termine vers 5 h environ; ce soir, ça recommence à 7 h; et demain soir, ici même dans la même salle, également à 7 h.

Alors, il y a plusieurs personnes, plusieurs organismes qui nous ont acheminé des mémoires très intéressants. Nous les avons bien lus et avons beaucoup de questions à vous poser aux uns et aux autres.

35

L'assemblée cet après-midi est enregistrée. C'est madame Louise Philibert qui est la sténographe et monsieur Yvon Lamontagne à votre droite – madame Philibert également à votre droite - monsieur Yvon Lamontagne s'occupe de la sonorisation. L'enregistrement et la transcription écrite seront mis à la disposition du public sur le site Internet de l'Office dans les quatre, cinq jours qui vont suivre la séance.

40

Alors ce que je vais faire dans quelques instants, c'est d'appeler à tour de rôle les participants qui ont fait part à l'avance de leur intention de présenter un mémoire écrit ou de vive voix pour exprimer leur point de vue. En tout, chaque rencontre, si je peux m'exprimer ainsi, dure vingt minutes, dont quinze minutes pour vous afin de vous permettre de présenter votre document. À la fin de la troisième séance demain soir, j'inviterai aussi les représentants – et là, je m'adresse à monsieur Collin et à ses collègues à, si vous le jugez à propos, utiliser votre droit de rectification. C'est-à-dire de nous donner, de rectifier soit des faits ou des informations que vous aurez jugé incorrectes ou erronées pendant les séances de cet après-midi et des soirées. Il ne s'agit pas d'engager de débat, c'est vraiment uniquement rectifier des faits.

45

50

Alors, notre mandat, comme vous le savez, porte sur le document de présentation du Cadre de révision et sur le projet de règlement qui y réfère. Alors, nous allons formuler des recommandations sur ce projet. Nous le ferons à partir des enjeux que vous allez soulever, des préoccupations que vous allez exprimer et des positions que vous allez formuler. Nous en ferons l'analyse.

55

La parole est maintenant à vous. Sans plus tarder, la première personne qui s'est inscrite, c'est monsieur Del Tedesco. Est-ce que monsieur Tedesco est dans la salle? Il ne semble pas que monsieur Tedesco soit dans la salle. Alors j'inviterais messieurs Michel

60

Poirier, Serge Carreau et Raymond Bouchard à présenter le mémoire de l'Institut du développement urbain du Québec – IDU pour faire court.

65 **M. RAYMOND BOUCHARD :**

Alors, nous allons diviser le micro à trois.

70 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

D'accord. Vous êtes Monsieur?

75 **M. RAYMOND BOUCHARD :**

Raymond Bouchard.

80 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Monsieur Bouchard, ça nous fait plaisir.

85 **M. RAYMOND BOUCHARD :**

Merci. Merci, Madame Cinq-Mars. Monsieur Boisvert, Monsieur Chénard – Maître Chénard. Merci infiniment pour nous donner l'opportunité d'être ici aujourd'hui. Brièvement, l'IDU représente les propriétaires développeurs immobiliers du Québec, les ingénieurs, les architectes, les urbanistes, les professionnels de l'immobilier.

90 Je vais laisser la parole à monsieur Serge Carreau qui est vice-président de Daniel Arbour, et spécialiste en architecture, planification urbaine et urbaniste. Maître Poirier, qui est avocat chez point Heenan Blaikie, il est président du comité sur l'urbanisme de l'IDU et monsieur Carreau aussi siège au comité provincial sur l'urbanisme à l'IDU.

95 Nous allons vous donner certains commentaires sur le mémoire qui vous a été  
présenté. L'intention n'est pas de lire le mémoire ou de le suivre à la lettre mais maître Poirier  
va débiter en donnant certains points de vue, certains commentaires. Il sera suivi par  
monsieur Carreau. Alors, je laisse la parole à maître Poirier. Merci.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

100 Merci beaucoup.

**M. MICHEL POIRIER :**

105 Madame, Messieurs, on voulait d'abord vous remercier d'avoir bien voulu accepté de  
nous entendre. Comme disait monsieur Bouchard, nous n'avons pas l'intention de vous lire le  
mémoire; on présume sans aucun doute que vous avez pris connaissance du mémoire. On  
voudrait vous faire part d'un certain nombre de commentaires généraux et, par la suite, au  
besoin, Serge pourra répondre aux questions plus spécifiques concernant certains éléments  
très, très précis du mémoire.

110 Ce qu'on voudrait dire au départ, c'est que l'IDU est particulièrement sensible à la  
grande qualité du document qui a été préparé par les fonctionnaires de la Ville. D'une part,  
c'est un document qui situe la problématique de façon extrêmement intéressante, non  
seulement pour des spécialistes, mais aussi pour des gens en général qui ne sont peut-être  
115 pas familiers avec l'évolution du dossier depuis plusieurs années.

120 Donc c'est un document qui nous apparaît particulièrement bien fait au niveau  
technique et également, ce que l'on a particulièrement apprécié, c'est le caractère didactique  
du document. On sent une volonté de faire comprendre les enjeux et les propositions, ce qui,  
dans le cadre d'une démarche démocratique comme celle dans laquelle on s'inscrit, est  
souhaitable. Alors, souvent, les gens critiquent le travail des fonctionnaires mais on a trouvé  
important de souligner la qualité parce que ç'a été remarqué à toutes les étapes de l'étude à  
l'intérieur de l'IDU.

125 La deuxième chose, c'est qu'on doit dire que de façon générale, l'IDU est favorable à la démarche. Comme disait monsieur Bouchard, l'IDU, c'est le regroupement des développeurs immobiliers, donc c'est des gens qui reflètent le marché. Le marché, c'est quelque chose qui est très mal à l'aise avec l'absence d'information, l'absence de cadre connu et en matière de densité et hauteur au niveau du centre-ville de Montréal, il y avait beaucoup de flou. Flou entre autres parce que les normes applicables dataient depuis longtemps.

130 J'ai pensé utiliser l'expression « archaïque » mais mon collègue Carreau m'a dit de ne pas l'utiliser parce qu'il était là à l'époque et que ça ne le flattait pas, mais c'est quand même, ça datait de presque 20 ans. La Ville, dans ce contexte-là, avait dû procéder à la pièce très fréquemment, ce qui n'est pas la démarche souhaitable au niveau de planification et de  
135 contexte de marché. Et donc à cet égard-là, qu'il y ait une approche globale en matière de densités et de hauteurs au centre-ville, on estime que c'est quelque chose d'extrêmement positif.

140 La seconde chose, c'est qu'on est d'avis que la densification du centre-ville, avec l'élément résidentiel, la composante résidentielle qu'on y greffe, c'est une des mesures les plus souhaitables en termes de développement durable quand on fait l'analyse des coûts et des bénéfices.

145 Au niveau du programme de développement de la CMM actuellement, il y a beaucoup de débat sur l'étalement urbain, etc., le transport en commun, de pollution, etc. Si on densifie le centre-ville, on rapproche la fonction résidentielle, la fonction travail, évidemment on réduit, c'est assez évident, le temps de transport, la pollution qui y est associée mais aussi les coûts énormes. Et donc, de ce point de vue-là, au niveau du développement durable, on estime que c'est très souhaitable.

150 Au niveau des éléments plus particuliers, vous avez lu le texte, monsieur Carreau pourra répondre aux questions. Ce qui nous préoccupe un peu plus, de façon générale, c'est on ne semble pas percevoir l'intention de la Ville de donner suite de façon opérationnelle, à court terme, au document. Pour nous, c'est souhaitable que le Plan d'urbanisme soit modifié,

155 que la réglementation de zonage soit amendée et que donc les propriétaires et les promoteurs  
puissent travailler avec un cadre normé, planifié, qui est déjà en place au point de vue légal. Et  
ça, à court terme.

160 On comprend la préoccupation politique qui peut entourer ces questions-là. Ce n'est  
pas nécessairement au centre du document qui fait l'objet de la consultation, c'est plutôt une  
question incidente mais je dois vous dire qu'à l'intérieur de notre organisme, il y a une  
préoccupation à cet égard-là, importante, parce que la démarche qu'on fait devant l'Office de  
consultation publique de Montréal, c'est quand même une démarche qui est importante, qui  
est lourde et il me semble qu'elle devrait déboucher rapidement vers un scénario de mise en  
165 place qui fasse en sorte que tout ça soit opérationnel et que ça soit mis en arrière de nous.

Alors, c'est l'essence de nos propos cet après-midi. Et je vais laisser la parole à Serge  
pour la suite. Merci,

170 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Merci, Monsieur Bouchard. Je ne me trompe pas? Monsieur Poirier, pardon. Merci,  
Monsieur Poirier. Excusez-moi. Monsieur Bouchard est en avant. Monsieur Carreau .

175 **M. SERGE CARREAU :**

Je pense que sur les interventions proposées, la très grande majorité des interventions  
pour l'IDU sont extrêmement acceptables et souhaitables. Même celles qui viennent baisser  
les hauteurs dans un secteur qu'on veut protéger davantage, comme le secteur au nord de la  
180 rue Sherbrooke. C'est inutile de garder les choses dans le Plan d'urbanisme alors que la  
réglementation est vraiment plus faible, ce qui fait que ça donne des espoirs, mais dans le  
fond, on sait que ces espoirs-là vont être perdus. Alors, tant qu'à faire, il y a peu de choses à  
développer là. C'est aussi bien d'accepter la proposition du cadre et dire : « On fait du  
*downzoning* dans ce secteur-là. » De même que quelques secteurs autour du centre des  
185 affaires. C'est secondaire pour nous.

190 Par ailleurs, il y a deux interventions où on essaie de bonifier les choses. La première, c'est dans le secteur sud-ouest, oui, l'autoroute Bonaventure et le Faubourg des Récollets. Il y avait un problème du côté de ce qui est proposé, le long du corridor Bonaventure ou le futur boulevard urbain. C'est qu'on laisse une partie de la partie la plus intéressante à construire, comme c'est situé dans un autre arrondissement, on a les hauteurs différentes, ce qui est tout à fait anormal. C'est la partie qui est la plus facile à construire, puis on aura des hauteurs plus basses. Donc il y a un problème de concordance et de logique. On peut comprendre pourquoi ça s'est fait de même mais ça serait souhaitable que le tout soit harmonisé.

195 Dans le secteur Faubourg des Récollets, on la rue Saint-Maurice. On voit une proposition de hauteur augmentée. Mais cette proposition de hauteur devrait s'étendre jusqu'à la rue William. Il n'y a pas de raison d'arrêter à Saint-Maurice puisque la rue William – Saint-Maurice/William, c'est essentiellement des terrains de stationnement qui ont pris énormément de valeur mais qui sont très rentables comme stationnements. Et tant et aussi longtemps  
200 qu'on ne permettra pas une densité un peu plus grande, ils ne se développeront pas parce que c'est plus rentable de les garder comme stationnement que de développer un projet à densité moyenne. Alors, pour nous, le 60 mètres ou 65 mètres devrait s'étendre jusqu'à la rue Saint-Maurice.

205 Il y a un petit point dans le secteur 12 – et c'est le secteur 13 sur la carte – c'est le lot Brennan/de la Commune, parce qu'actuellement, on va diminuer les hauteurs pour le fait qu'il y a des bâtiments patrimoniaux. Ce n'est pas ça qui va protéger davantage ces bâtiments-là et ce n'est pas une hauteur plus grande qui va faire en sorte qu'il n'y aura pas – au contraire. Si on permet une meilleure hauteur, il est peut-être possible de redévelopper ces ensembles-là et  
210 conserver les deux bâtiments à valeur patrimoniale qui sont là. Et nous, on suggère que ça soit ramené à la hauteur semblable du secteur 12.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

215 Du secteur?

**M. SERGE CARREAU :**

220 C'est le secteur 12, oui. Le dernier point – et là, c'est plus des préoccupations, on n'est pas à même de juger totalement – c'est le cône de vision à partir de l'Hôtel de ville. Et là, ça amène à baisser les hauteurs sur un certain nombre de terrains qui sont névralgiques et qui, ayant un potentiel de construction plus faible, risquent de rester vacants longtemps. Parce que si on baisse le potentiel de construction et qu'il y a une plus grande rareté d'espaces de stationnement, les prix de stationnement vont augmenter, ce qui va faire en sorte que pour les propriétaires, ça va être toujours plus rentable d'opérer du stationnement que de construire un projet.

230 Il faut penser que ce n'est pas les développeurs, ce n'est pas nécessairement les gens qui possèdent ces terrains-là, les propriétaires des terrains sont souvent inconnus, ils ont ces propriétés-là pour toutes sortes de raisons, mais qui ne sont pas nécessairement des raisons de développement. Et ça, s'ils sont assis sur un bon revenu, ils vont rester longtemps assis sur ce revenu-là, si on ne donne pas une valeur plus grande à la construction future.

235 Et ça, ça nous préoccupe beaucoup. Il y a quelques terrains névralgiques qui seraient à toucher par le cône de vision, ce qui fait en sorte qu'on baisse les hauteurs, notamment, on se trouve à toucher le centre d'accueil Saint-Charles-Borromée, parce qu'il ne pourrait jamais se reconstruire à la même hauteur qu'il a présentement. De même que peut-être d'autres petits terrains autour. On n'a pas fait une analyse précise parce que c'est très difficile à analyser.

240 Notre base, c'est qu'actuellement, on favorise ces cônes de vision mais, en même temps, il faut regarder quelle serait la qualité des rues, la qualité du bâti le long des rues. On a déjà dans le secteur, ce secteur est de Montréal, du centre-ville, c'est une mosaïque : il y a des hauteurs variables de façon extrême. Alors, là on vient d'accentuer encore cette différenciation. Peut-être que c'est une orientation d'avoir, comme certains quartiers de villes comme Vancouver, des quartiers anciens de Vancouver où on a des cottages à côté de bâtiment de 25 étages. C'est peut-être ça qui est souhaitable, mais je ne pense pas.

250 Alors, il y a lieu de plutôt bien examiner les impacts des cônes de vision et d'aller dans... avant de procéder à une modification des hauteurs pour les terrains qui seraient visés par le cône de vision. Voilà, c'est les principaux commentaires.

255 Le reste, je l'endorsse totalement et je pense que l'étude est très bien faite. C'est souhaitable. Ça évite de créer beaucoup d'incertitudes pour les développeurs. L'urgence est importante pour plusieurs projets qui actuellement sont en attente de, ils sont stoppés dans le processus en attendant que le cadre soit révisé.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

260 D'accord.

**M. SERGE CARREAU :**

265 Et ça, c'est nuisible parce qu'il y a des créneaux de marché actuellement qui sont bons. Ça prend du temps à bâtir un gros projet dans le centre-ville et c'est de valeur que ceux qui sont prêts ne soient pas autorisés d'emblée et à très court terme. Merci.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

270 Merci beaucoup à vous trois.

**M. SERGE CARREAU :**

Alors, on pourra répondre à vos questions.

275 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Oui, c'est ça. Les questions vont probablement – certaines vont revenir sur des éléments d'information que vous avez fournis mais peut-être que vous pourrez ajouter, à ce

280 moment-là, au besoin. Alors, je vais commencer par demander à Viateur de poser ses questions. Monsieur Chénard ?

**M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :**

285 Merci beaucoup. Au sujet de l'autoroute Bonaventure, il y a un énoncé ici que :  
« *Les hauteurs dans la zone de part et d'autre de l'autoroute Bonaventure devraient être en harmonie avec celles de la zone contiguë dans l'arrondissement Sud-Ouest et tenir compte de la morphologie des lots qui résultera du nouveau tracé des rues.* »

290 Pouvez-vous nous en dire un petit peu plus peut-être? Parce que la formulation écrite, disons, était...

**M. SERGE CARREAU :**

295 Ce qu'on peut connaître du projet de l'autoroute Bonaventure, de ce qui remplace l'autoroute Bonaventure, c'est qu'il y a des voies très grandes de part et d'autre d'un îlot qui, lui, deviendrait constructible. Cet îlot-là est relativement étroit. Construire jusqu'à 85 mètres sur un lot très étroit, directement sur les trottoirs, ce n'est pas facile de faire ça. Alors que l'autre côté, il y a une disponibilité de terrain.

300 **M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :**

À l'ouest.

**M. SERGE CARREAU :**

305 À l'ouest. Mais ce terrain-là se trouve à cheval entre le territoire de l'arrondissement Ville-Marie et celui du Sud-Ouest. Et ça, ça doit être exactement le même : si on dit 85 mètres de ce côté-là, ça devrait être 85 mètres de l'autre.

310 **M. MICHEL POIRIER :**

En fait, ce que ça illustre, c'est de la gestion d'interface.

315 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

C'est ça.

**M. MICHEL POIRIER :**

320 Au niveau des frontières...

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Exactement.

325

**M. MICHEL POIRIER :**

... politiques.

330 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Oui. Mais c'est vrai pour d'autres secteurs aussi.

**M. MICHEL POIRIER :**

335

On ne peut pas reprocher aux fonctionnaires de l'arrondissement Ville-Marie de ne pas empiéter dans les plates-bandes des fonctionnaires du Sud-Ouest mais il devrait quand même y avoir une harmonisation.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

340

On aura à y revenir. Vous êtes plusieurs à l'avoir remarqué. As-tu d'autres questions?

**M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :**

345

Oui, si c'est possible. Vous indiquez que vous êtes favorable à une simplification de la procédure d'approbation, surtout Michel qui connaît très bien ce genre de chose-là. Est-ce que vous pouvez donner des exemples ou des indications un petit peu plus précises ou peut-être que vous n'en avez pas discuté chez vous?

350

**M. MICHEL POIRIER :**

355

Non, on n'en a pas spécifiquement discuté en détail mais je pense que même à l'intérieur de l'administration municipale montréalaise, on se rend compte que le processus au travers duquel doit passer un projet est contre productif. On a eu des illustrations lorsque l'Office de consultation, quand vous faites des consultations puis qu'à la fin du compte, le projet est susceptible d'approbation référendaire, il y a comme un problème là en soi. Mais à l'intérieur aussi, il y a des processus administratifs de la Ville, c'est quelque chose de très complexe. C'est normal que ce soit complexe.

360

365

C'est beaucoup mieux géré qu'avant. Je me souviens que suite à la fusion de la Ville de Montréal, j'ai eu à représenter des promoteurs où des équipes ne travaillaient pas ensemble. Aujourd'hui, la Ville de Montréal, c'est beaucoup mieux structuré dans les grands projets. On n'a pas besoin de courir les ingénieurs, puis après, les arpenteurs, puis après... Aujourd'hui, c'est beaucoup plus structuré en termes d'approche mais il reste quand même que c'est extrêmement complexe. Quand vous prenez chacune des variables, quand vous prenez chacun des intervenants, ça ne finit plus. Mais je pense que les fonctionnaires de la Ville sont conscients de ça aussi. Mais peut-être que ça va prendre une volonté politique de simplifier les choses. Et ce n'est pas – juste pour terminer – ce n'est pas uniquement dû au cadre législatif qui est lourd en soi. Il y a aussi l'organisation...

370 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Administrative.

375 **M. MICHEL POIRIER :**

... administrative qui fait que c'est lourd.

380 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

D'accord.

**M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :**

385 Merci. Vous disiez qu'il y avait certains projets de développement qui, dans le moment, dépendant de l'approbation des mesures proposées. Est-ce que vous pouvez nous en dire un petit peu plus là-dessus ? Sans nommer des projets, ce n'est pas ça l'idée.

**M. SERGE CARREAU :**

390 Non, je ne peux pas nommer des projets. Je pense que les gens de l'arrondissement, Bruno Collin et les autres, ils sont très au courant de ça. C'est des projets qui ont passé à travers tout le processus mais ils sont en suspens en termes d'adoption finale en attendant que le cadre...

395 **M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :**

Que le cadre passe. Dernière question.

**M. SERGE CARREAU :**

400 J'en connais au moins trois.

**M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :**

405 Au moins trois.

**M. MICHEL POIRIER :**

Donc il en connaît un de plus que moi.

410 **M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :**

415 C'est normal, il est en amont. Sur la question des stationnements, vous sembliez dire que donc les densités sont nécessaires. Il y a déjà des terrains de stationnement où il y a des densités importantes autorisées. Quelle est votre réflexion là-dessus pour inciter au développement ? Quelle direction vous verriez, si vous avez des suggestions.

**M. SERGE CARREAU :**

420 Ce n'est pas la densité qui est en cause, en général. La densité est suffisante à mon sens, qu'on soit dans des secteurs de 6 ou de 3. De 9, encore mieux. Le problème, c'est que quand on fait de la construction résidentielle, on ne peut pas construire à 100 % un terrain; il faut lui donner des dégagements pour qu'il y ait un peu de verdure et que ça puisse respirer, que les vues soient correctes, l'ensoleillement, etc. Ce qui fait qu'il faut aller plus haut pour pouvoir même atteindre le maximum de densité prévu.

425 Et souvent, dans plusieurs des secteurs sur lesquels il y a des propositions de nouvelle hauteur, c'est relié à ça. C'est une mathématique relativement simple. Mais si on ne permet pas d'aller plus haut, ils ne se développeront pas. Ils ne se développeront pas, parce que c'est

430 impossible d'atteindre la valeur terrain. La valeur terrain, elle, elle est fixée par la densité  
habituellement. On voit les évaluateurs fonctionner : ils regardent ça, puis ils donnent telle  
valeur. Sauf que quand on a la pose, la contrainte hauteur, c'est que parfois, on n'est même  
pas capable de faire un tiers de la densité avec un projet. Et ça, à ce moment-là, il n'y a pas  
un développeur qui va vouloir même tenter un projet. On n'est pas dans les secteurs où on  
peut vendre des cottages à 2-3 M\$ la pièce. Alors, c'est ça qui est en cause principalement.

435 Pour moi, la démarche qui est proposée, d'abord, est bien appuyée dans le rapport du  
cadre. La proposition de cadre, c'est ça. Il faut comprendre qu'on part des orientations qui ont  
été fixées alors qu'on pensait que le centre-ville de Montréal, c'était principalement du bureau.  
Et c'est complètement un autre *ball game*. En termes de développement, c'est tout à fait  
440 différent.

**M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :**

445 Merci beaucoup.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

450 J'aimerais revenir encore sur l'espace devant la Place Vauquelin, l'espèce de cône,  
j'aimerais revenir encore là-dessus. C'est comme si vous disiez : « Bien, finalement, il faut  
faire un choix entre maintenir un cadre – un cône, c'est-à-dire – une vision, donc maintenir une  
relation avec quand même un élément identitaire important et puis le développement  
économique »; est-ce que c'est ça l'enjeu?

**M. SERGE CARREAU :**

455 Oui, c'est ça. Mais en même temps, c'est aussi la qualité de nos rues. La continuité  
urbaine, la continuité de la trame architecturale sur les rues, etc.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

460 Mais ça, on peut l'atteindre avec une hauteur moyenne aussi.

**M. SERGE CARREAU :**

465 Oui, ça, ça peut s'atteindre mais ça crée un certain nombre de problèmes. On peut préserver probablement le principe ou le cône de visibilité, de vision, mais ça demande une étude beaucoup plus fine. Et ça, les moyens sont là pour le faire avec tous les moyens trois dimensionnels dont on dispose maintenant, on peut le faire. Et là, d'aller faire un design assez précis de ce qui pourrait arriver. Puis de dire, après coup, si on prend une décision, on va savoir pourquoi on la prend et quelles seraient les conséquences exactes. Actuellement, on ne  
470 le sait pas.

Chose certaine, ce qu'on sait, c'est que les développeurs nous ont approchés, nous disent : « Bien, écoutez, ça n'a pas d'allure. » Le terrain de Saint-Laurent, là, des gens qui font du développement dans ce secteur-là disent : « Ça n'a pas d'allure. » Ça ne se développera  
475 pas.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

480 Est-ce que vous diriez la même chose – je sais que ce n'était pas le propos dans votre document mais...

**M. SERGE CARREAU :**

485 Ce n'est pas une question. Par rapport à la hauteur qui est proposée, il n'y a pas un développeur qui va vouloir...

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Pour cette partie-là. Est-ce que vous diriez la même chose pour l'autre cône de vision à la Place des Arts?

490

**M. SERGE CARREAU :**

Non. Non, parce qu'il n'y a pas les mêmes enjeux du bâti. Non. Celui-là est plus facile, à ma connaissance.

495

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

D'accord. Jean-Claude?

500

**M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire :**

J'aimerais revenir sur certaines propositions que vous faites sur les hauteurs ou disons peut-être la remise en question que vous faites des rabaissements de hauteur qui sont proposés. Par exemple, sur le terrain Brennan, sur le lot Brennan/de la Commune. Votre proposition, c'est d'aller jusqu'à 80 mètres, ce qui est proposé pour toute la bande qui longe l'autoroute. Mais comment pensez-vous arriver à concilier une hauteur maximale de 80 mètres avec effectivement la sauvegarde et la mise en valeur du petit bâtiment qui est considéré comme étant significatif au point de vue du patrimoine, et aussi l'échelle de la rue de la Commune ?

505

510

**M. SERGE CARREAU :**

Le problème d'échelle, ça, on va le retrouver en arrière lot, de toute façon, avec les bâtiments, s'ils ont 85 mètres, ils auront l'échelle de la rue de la Commune, c'est clair. Il y a une coupure, au lieu de se faire derrière les bâtiments en question, elle va se faire autour du pont Mill. C'est déjà dans le zonage – je ne me souviens pas actuellement – c'est quand

515

même plus haut que – ils font du *downzoning* – c'est plus haut que ce qu'ils proposent. C'était 60 mètres, je pense.

520            Alors, c'est que le terrain lui-même est composé d'éléments bâtis, d'éléments qui  
devront être conservés absolument. Il y en a d'autres qui pourraient peut-être être en partie  
conservés mais on ne le sait pas. Ça doit être travaillé finement, mais pour que les coûts de  
préserver ces bâtiments-là qui ont une bonne valeur, il faut donner une chance à un  
525            développeur en lui permettant d'aller aussi haut que ses voisins derrière. C'est ça qui est  
logique là. Si on ne leur donne pas la possibilité de construire aussi haut, c'est sûr qu'il va  
toujours y avoir un problème puis un débat comment on va conserver ces bâtiments-là, etc.

**M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire :**

530            Quoique quand on regarde la dimension du lot comme telle, ce n'est pas énorme.

**M. SERGE CARREAU :**

535            Non. Ce n'est pas énorme mais...

**M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire :**

Non, mais c'est encore conciliable ?

540            **M. SERGE CARREAU :**

545            ... il peut se faire du remembrement. Quelqu'un peut – le même propriétaire – pourrait  
acheter une parcelle de l'autre côté, faire une entente avec un autre propriétaire, etc. Mais là,  
ça devrait être unifié. Moi, à mon sens, la contrainte de préservation, elle est là. C'est des  
bâtiments qui ont une très grande valeur, c'est reconnu depuis des années. Je ne me souviens  
pas s'ils sont classés selon la *Loi sur les biens culturels*. Mais la seule chance, c'est que si on  
maintenait – les voisins, si c'était resté à 60 mètres, on n'a pas d'objection à ce que ça reste à

60 mètres, mais là, on les descend à 45 ou à 40, puis à côté, ils vont pouvoir aller à 85 mètres de haut. Ce qui est complètement ridicule.

550

**M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire :**

Bien. Concernant le terrain le long de la rue Saint-Maurice et Saint-Paul – entre Saint-Paul et Saint-Maurice – vous proposez aussi que le rehaussement des hauteurs proposées se prolonge jusqu'à la petite rue Ottawa.

555

**M. SERGE CARREAU :**

Non, William.

560

**M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire :**

William, excusez-moi, la rue William qui est au sud. Vous nous avez dit : « Bien, c'est deux terrains de stationnement. Alors, on ne voit pas pourquoi les hauteurs seraient différentes » mais est-ce qu'il n'y a pas d'autres justifications qui pourraient militer dans votre proposition ?

565

**M. SERGE CARREAU :**

Moi, je pense que c'est un secteur qui commence à être en demande, puisque sur Saint-Maurice, au nord de Saint-Maurice, on démolit un garage de stationnement de voitures pour construire un projet. C'est annoncé. Ça se vend actuellement. Il y a des tentatives de mise en marché qui se font là. C'est exactement le même environnement qu'on va trouver là. Ce qui sera de valeur, il y a des pertes d'opportunités en termes d'augmenter le nombre de ménages qui vont venir habiter ces secteurs-là du centre-ville. Il y a une qualité de services, c'est proximité, c'est quasiment dans le Vieux-Montréal. Le fait qu'on leur permette d'aller plus haut, ils vont dégager davantage de sol. Il peut y avoir assez d'espace paysager, etc., ce qui fait que ça a une qualité qui mérite d'aller plus haut.

570

575

**M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire :**

580

Merci.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

585

On va évidemment analyser tout ça et réagir à un moment donné. Moi, j'ai une dernière question pour vous deux ou l'un de vous qui voudra répondre. Ça revient sur finalement le processus probablement d'approbation, je pense que vous avez déjà fait des commentaires là-dessus. Vous proposez d'ajuster le règlement d'urbanisme aux hauteurs. Est-ce que j'ai bien compris, aux nouvelles hauteurs ? Quand vous avez dit qu'il faudrait que le plan soit adopté, etc. C'est ça votre propos ?

590

**M. MICHEL POIRIER :**

Oui.

595

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Eh bien, ce faisant, est-ce que ça veut dire que contrairement à l'arrondissement qui voudrait – qui ne veut pas changer le nouveau règlement immédiatement et plutôt aller vers la procédure de projet particulier, est-ce que vous vous opposez à ça, vous autres ? C'est ça que ça veut dire ? Parce que tout serait de plein droit, c'est ça ?

600

**M. MICHEL POIRIER :**

Bien, ça ne serait pas plein droit pour les éléments autres que la densité et la hauteur. Je n'ai pas souvent vu de projet complexe et important qu'on puisse réaliser de plein droit à Montréal. Mais une fois qu'on a éliminé le débat sur la densité et la hauteur, ça fait ça de moins. Et à partir de là, ça a toutes sortes d'impacts au niveau de la rentabilité économique. Ça a aussi un impact au niveau fiscal.

605

610 Vous savez, on a regardé le document et une des premières questions qu'on s'est  
posé, c'est : quel est l'impact que ça a au niveau fiscal ? Et sans avoir analysé à fond et en  
détail, on s'est vite rendu compte que probablement, ça a très peu d'effet. Parce que si on  
rabaisse la hauteur pour le terrain de l'édifice du château sur Sherbrooke, je ne pense pas  
qu'il y ait beaucoup d'investisseurs qui aient pensé qu'on pourrait raser le château, puis bâtir  
615 une tour. Ça fait que ça s'est reflété au niveau marché.

Mais, pour le propriétaire, on ne peut pas se permettre de jouer avec les hauteurs  
permises et les densités à *yoyo* comme ça, parce que c'est épouvantable comme investisseur,  
comme risque. Puis, deux, ça a des impacts fiscaux importants. Si on règle ces paramètres-là,  
620 par la suite, la Ville a quand même un ensemble de moyens et de normes qu'elle doit  
appliquer qui fait en sorte qu'au bout de la ligne, on va se retrouver avec des PPCMOI, qu'on  
pense à l'intégration, à l'architecture, etc.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

625 Protection du patrimoine, des choses comme ça.

**M. MICHEL POIRIER :**

630 C'est ça. Exact.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

635 Merci pour votre réponse.

**M. MICHEL POIRIER :**

Les marges et tout.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

640

Ça aide à comprendre votre propos. Voilà. Avez-vous un mot de la fin?

**M. SERGE CARREAU :**

645

Je voudrais juste ajouter, ce qui est très important, c'est d'abord que les propositions d'amendement au Plan d'urbanisme, dans ce cas-là, soient adoptées comme règlement par le conseil municipal et le plus tôt possible.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

650

D'accord.

**M. SERGE CARREAU :**

655

Ça, c'est clair. Ensuite, il y a la question d'ajuster la réglementation en fonction de ça. Ce qu'on connaît à date comme position, c'est de dire : « On procédera toujours par projet particulier après coup. » Ce qu'on dit, c'est que c'est une démarche très pointue qui a été faite en termes de densité et hauteur. À ce moment-là, pourquoi ne pas prendre la suite de ça et dire : on va aussi, soit... en règlement de concordance, ce qui se fait habituellement lorsqu'on fait une démarche aussi précise qu'un PPU, ou encore, en modification de zonage. Et ça, on peut revenir sur certains éléments qu'on ne peut pas... il faut étudier davantage avant de dire qu'on va faire des modifications de zonage en termes de densité, hauteur. C'est surtout la hauteur, mais...

660

665

**M. MICHEL POIRIER :**

Et pour terminer, ce qu'il faut se rendre compte, c'est qu'il semble y avoir une volonté et un marché pour accroître la vocation résidentielle du centre-ville. Si le centre-ville n'est pas déclaré zone franche au niveau référendaire en vertu des dispositions législatives qui sont

670        présentement à l'étude par le gouvernement du Québec dans le cadre de la modification de la  
*Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, on risque d'ici quelques années de retrouver une  
composante résidentielle beaucoup plus importante au centre-ville. C'est très souhaitable mais  
dans un contexte d'approbation référendaire, ça peut aussi avoir un effet paralysant, parce  
que les gens vont s'établir dans leur condo et risquent de ne pas vouloir avoir une tour comme  
675        voisin, O.K. Et autres, et autres, et autres motifs, tout aussi légitimes les uns que les autres.

Et ça, ça pourrait faire en sorte de freiner cette densification souhaitée du centre-ville.  
Si on met de côté cette dimension-là, ces composantes-là d'aménagement, qu'on ne met plus  
ça en débat, il y en a un présentement un débat, ça se fait de façon ouverte, ça se fait de  
680        façon démocratique, une fois qu'il est fait le débat, ben, il est fait. Et on ne revient pas à tous  
les six mois, projet par projet là-dessus.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

685        Votre pensée est très claire. Merci beaucoup. On va poursuivre justement sur la  
question de la fonction résidentielle avec le prochain groupe. Merci beaucoup. Alors,  
j'inviterais monsieur Éric Michaud à venir présenter le mémoire de Habiter Ville-Marie. Vous  
êtes accompagné ?

690        **M. ÉRIC MICHAUD :**

Oui.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

695        Madame ?

**Mme MARGARET BAYNE :**

700        Margaret Bayne.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Bonjour, Madame Bayne.

705 **Mme MARGARET BAYNE :**

Je suis d'Inter-Loge. Et aussi, je fais partie d'Habiter Ville-Marie.

710 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Très bien. Merci beaucoup.

**M. ÉRIC MICHAUD :**

715 Inter-Loge étant un organisme qui gère du logement communautaire, à peu près 400 unités, je pense, et qui développe aussi plusieurs projets.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

720 Excellent. Alors, lequel des deux va commencer ? C'est vous, Monsieur Michaud ?

**M. ÉRIC MICHAUD :**

Je vais commencer. Je veux d'abord aller chercher...

725

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Vos illustrations.

**M. ÉRIC MICHAUD :**

730

On a une présentation *PowerPoint*, c'est ça.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

735

Parfait.

**M. ÉRIC MICHAUD :**

740

Bonjour! Je vais commencer par vous présenter Habiter Ville-Marie. C'est une table de concertation qui regroupe une vingtaine d'organismes, des tables de concertation des organismes communautaires ou publics, également des fédérations d'organismes à but non lucratif ou coopératives d'habitation. C'est une table de concertation qui a pour mission de susciter, appuyer, promouvoir le développement du logement social et communautaire dans l'arrondissement Ville-Marie, en priorisant la réponse aux besoins locaux de la population.

745

C'est coordonné par le Comité logement Ville-Marie pour lequel je travaille, avec l'appui du Centre de santé et de services sociaux Jeanne-Mance. Et on travaille avec différentes instances de concertation sur le territoire.

750

Je vous présente les membres. Il y a notamment Atelier habitation Montréal et le Groupe CDH qui sont deux groupes de ressources techniques qui accompagnent les promoteurs dans la réalisation de leurs projets; le Centre de santé et de services sociaux de la Montagne; le Centre Dollard-Cormier; le Comité logement; la Corporation de développement économique et communautaire Centre-Sud/Plateau Mont-Royal; la Corporation de développement communautaire Centre-Sud; la Fédération des coopératives d'habitation de Montréal; la Fédération des OSBL d'habitation de Montréal; Interaction Peter-McGill qui est la table de concertation de l'ouest de l'arrondissement; Inter-Loge; l'Office municipal d'habitation de Montréal; Réseau habitation femmes; Tous pour l'aménagement du Centre-Sud; la table de concertation du Faubourg Saint-Laurent; le Y des femmes de Montréal; et la Pastorale sociale Centre-Sud. Récemment, il y a un autre organisme qui vient de se joindre à nous, qui est le

755

760 Forum jeunesse centre-ville et on a également comme membre de soutien, le CSSS Jeanne-Mance.

765 Les objectifs. Habiter Ville-Marie vient de déboucher depuis quelques mois sur une démarche qui a pris à peu près trois ans pour l'élaboration d'un plan de développement du logement social et communautaire sur le territoire de l'arrondissement. Cette démarche-là avait quatre objectifs principaux.

770 Le premier était de développer un centre-ville habité en favorisant la mixité sociale; 2 : de maintenir les populations locales à faible ou modeste revenu dans leur quartier; favoriser la rétention ou l'établissement de familles dans l'arrondissement, ce qu'on sait qui est un gros défi; et optimiser les impacts positifs des grands projets immobiliers publics et privés sur la population locale et en mitiger les impacts négatifs.

775 Ce processus-là nous a permis entre autres de documenter autant les besoins de la population du territoire que le potentiel de développement, les leviers de développement qui étaient disponibles aussi aux organismes pour développer des projets et suggérer des modifications ainsi que des objectifs de développement pour différentes catégories de population.

780 Quelques points saillants du portrait qu'on a élaboré sur l'arrondissement. Ça, c'est à partir des données du recensement de 2006. Près de 80 000 résidents. Une grande disparité de revenus entre certains quartiers, puis aussi à l'intérieur des quartiers. Un taux de chômage de 15 % par rapport à 13,3 % pour Montréal. Près de 80 % de ménages locataires par rapport à 65 à Montréal. Près de 48 % en fait des locataires qui affectent plus de 30 % de leurs  
785 revenus à se loger et 28,3 qui en affectent plus de 50 % de leur revenus à se loger, ce qui est énorme. Le loyer brut moyen est de près de 800 \$ par mois mais il est distribué de façon assez inégale sur le territoire. Dans la partie est, le loyer est plus bas que le loyer moyen de Montréal et dans la partie ouest et dans le Vieux-Montréal, c'est nettement plus élevé. Peu de logements pour les familles. Une moyenne de 3,9 pièces par logement par rapport à 4,7 à  
790 Montréal.

795 Le centre-ville est un territoire complexe à cause de la multiplicité et des enjeux qui sont reliés à la multiplicité, à la cohabitation des fonctions. C'est un territoire qui est assez fragmenté pour différentes raisons, entre autres à cause des infrastructures de transport mais également la disparité des quartiers. Une population très diversifiée aussi, avec une grande population de transit. Une dualité aussi dans le territoire qui explique le mode de gouvernance particulier qu'on a dans Ville-Marie – ou en tout cas, c'est de cette façon-là qu'on l'explique – avec beaucoup de projets à caractère métropolitain et donc des enjeux de nature métropolitaine mais également des enjeux de nature locale.

800 On le voit même en logement où il y a, dans le domaine du logement social, par exemple, il y a des besoins qu'on peut qualifier de métropolitains avec toute la question de l'itinérance les différents types de population, santé mentale, même toxicomanie qui est où il y a une population qui est concentrée dans le centre-ville. Et il y a la dimension locale avec des besoins locaux pour les familles et les résidents du territoire qui y demeurent. Une abondance  
805 de grands projets de développement aussi qui fait en sorte qu'il y a des défis qu'on ne retrouve pas sur d'autres territoires.

**Mme MARGARET BAYNE :**

810 Pour compléter, on voulait aussi s'assurer que ce qu'on avançait était *anyway* fondé sur une documentation. On n'est pas toujours la seule source. Voici la source de Statistique Canada. Et on voit très bien que la partie bleue, c'est la partie de propriétaires, la partie verte c'est plus locataires, et ça correspond bien au 77 % de locataires qui est dans Ville-Marie.

815 On comprend aussi que les places de stationnement, ce n'est pas une surprise de penser qu'il y avait là des logements locatifs. Donc effectivement, le centre-ville s'est un peu vidé de ses locataires. Oui, c'est heureux de penser qu'on va ramener des résidents, des occupants. C'est sûr que nous on prône aussi la mixité dans le centre-ville, pas simplement dans le périmètre.  
820

Mais on voit aussi très bien – on continue – là on voit bien, ça c'est vraiment la source, c'est plutôt le CSSS et on voit très bien que le taux de défavorisation, on le voit très bien dans l'est; on voit une partie un peu dans l'ouest, aussi; un peu dans le centre mais là, on comprend que c'est Jeanne-Mance et la partie associée au CHUM, la nouvelle construction.

825

**M. ÉRIC MICHAUD :**

Le quartier chinois, puis le quartier à proximité.

830

**Mme MARGARET BAYNE :**

Donc c'est des endroits où il y a effectivement beaucoup de familles et on trouve que toute la préoccupation de déracinement est importante et d'avoir de la mixité ne fait qu'encourager un milieu de vie plus intéressant.

835

Les enjeux ici. Nombre d'enfants, écoles primaires et secondaires. Donc on voit très bien dans les 30, 40 années comment les écoles ont fermé, les écoles primaires, dont il reste très peu d'écoles. On peut vous dire que parce qu'on est impliqué, l'école Marguerite-Bourgeoys est encore là parce qu'effectivement, on a eu un dossier dans Faubourg Québec qui a ramené environ 200 enfants, 250 enfants. Et donc ça a permis de conserver cette école-là. Mais on réalise, pour avoir été là il y a 20 ans, avec monsieur Carreau – je ne sais pas s'il est encore là, mais j'étais là, j'étais là bien avant ça – et il n'y avait presque pas d'enfants et c'était très triste de voir un quartier sans enfant et de revoir un quartier qui a de la vie, qui a des enfants, qu'on occupe un territoire différemment, à différentes heures de la journée, ça peut simplement amener une meilleure cohésion sociale et je pense que ça, on devrait viser.

845

Il y a aussi le manque de – on voit aussi dans l'ouest le désir des familles aussi d'y être.

**M. ÉRIC MICHAUD :**

850

Il y a un certain nombre de familles dans l'ouest, et d'enfants.

**Mme MARGARET BAYNE :**

855

Oui. Et d'enfants. Donc il y a un désir...

**M. ÉRIC MICHAUD :**

860

Il y a une absence d'infrastructures scolaires.

**Mme MARGARET BAYNE :**

865

Et que ce soit scolaires ou même au niveau des parcs, les parcs ne sont pas à jour non plus. Et on voit bien dans les conseils d'arrondissement que les jeunes familles se présentent et expliquent comment certains parcs sont dangereux, à la fois dans l'ouest et dans l'est. Voilà.

870

Oui, le centre-ville, c'est un centre-ville de savoir. On a Concordia, on a l'UQÀM, on a McGill. Et moi je trouve que c'est effectivement une très bonne affaire, je pense que c'est merveilleux. Moi, je suis originaire de Trois-Rivières, puis on a voulu faire ça, l'université dans le centre-ville, et décidément, ça n'a pas passé. Et je trouve que c'est une excellente idée. On a nos futures familles, on a aussi nos futurs travailleurs, on a aussi nos futurs acheteurs de condos aussi.

875

Et ce qu'on réalise de plus en plus, parce qu'on fait aussi affaire avec des professionnels et des jeunes familles, et de plus en plus, même s'ils voulaient s'acheter un condo, les condos sont trop petits; c'est fait pour des personnes seules. Je suis contente que la réglementation va se préoccuper des tailles des unités pour permettre une meilleure mixité, même si cette mixité-là, on parle d'une mixité un peu différente aussi. Je pense qu'on devrait

880 avoir un mode de tenure pour toutes les étapes dans une vie : quand on commence; il y en a, tant mieux, c'est des stars tout de suite, qui commencent en haut du palier, mais d'une façon générale, il faut les monter. Et, quand dans une société, il y a comme un vide, ce n'est pas un avantage économique non plus, ce manque-là.

885 Voici, on parle d'une ville et de...

**M. ÉRIC MICHAUD :**

On est désolé pour la grosseur des caractères.

890

**Mme MARGARET BAYNE :**

Même avec mes lunettes, j'avais de la misère.

895

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

C'est plus pour les gens dans la salle.

**Mme MARGARET BAYNE :**

900

Oui, oui, c'est ça. Mais on va le dire un peu quel genre de centre-ville on souhaiterait. C'est sûr, un centre-ville avec un caractère de centre-ville : diversité des activités diurnes et nocturnes; l'accessibilité; un cadre bâti cohérent. Donc on ne peut pas dire qu'on est complètement en désaccord avec les gens qui nous ont précédés. Circulation claire et efficace; respect d'un caractère du cadre; répétition des fonctions bâties; un centre-ville habité; 905 des familles au centre-ville, des logements communautaires abordables au centre-ville; services et commerces de proximité; des milieux de vie cohérents et sécuritaires.

910 Je me dis toujours que quand on bâtit une ville, on bâtit une communautaire. On ne bâtit pas juste des unités en hauteur. C'est une communauté, c'est un milieu de vie. Donc un centre-ville consolidé.

915 Développer des terrains vacants, densité et hauteur; verdissement du milieu de vie. On trouve ça sain, la préoccupation d'avoir une certaine unification, de préserver aussi des lieux importants et des vues aussi importantes et ce manque d'harmonie, oui, c'est complexe. Les développeurs privés et les développeurs communautaires, on est dans le même bateau puis on comprend la complexité du type de développement qu'on a.

920 C'est sûr que notre réticence d'harmoniser ce qui est proposé avec les règlements vient simplement du fait que c'est un seul outil où on pouvait réclamer des logements communautaires dans le centre-ville. Même si on ne peut le réclamer, ça ne veut pas dire que ça se fait et je pense que l'expérience de trois projets importants qui ont été autorisés par le centre-ville montre que cette consultation *in house* n'est pas très efficace et ne nous permet même pas un espace de parole digne de ce nom. Et si nos politiciens souhaitent ne pas  
925 développer du logement dans le centre-ville, c'est évident que ça ne se passera pas. Donc c'est sûr qu'on est ici pour revendiquer d'autre chose.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

930 Peut-être nous laisser cinq minutes pour l'échange. Il vous reste encore un bon cinq minutes de présentation.

**M. ÉRIC MICHAUD :**

935 D'accord. Je vais essayer de faire ça vite. Donc résumé. Le Cadre de révision prévoit – en fait, l'adoption du Cadre de révision va permettre, comme le prétend l'arrondissement, le développement de 13 500 unités supplémentaires. Selon nous, la densification, comme on l'a indiqué dans notre mémoire, est quelque chose de souhaitable, mais il y a une condition *sine qua non* pour nous : c'est qu'il y ait des mécanismes et une mixité qui soient prévus dans ce

940 développement-là, que ça ne devienne pas un bar ouvert aux promoteurs – pour être très clair  
– qui va permettre uniquement le développement de petites unités très dispendieuses et qui va  
faire en sorte qu'on va se retrouver avec un centre-ville – parce que les cartes précédentes  
montraient bien les pressions que ça va exercer. Les autorisations qu'on va donner au  
945 pourtour du centre des affaires vont exercer des pressions sur les quartiers limitrophes et ça  
va créer quelque chose dans 20, 30 ans dont on ne sera pas nécessairement très fiers.

Donc pour nous, si on veut conserver un centre-ville dynamique et habité au sens réel  
du terme, il faut qu'il y ait une mixité à la fois pour les travailleurs et pour les gens à plus faible  
revenu. Parce que dans le centre-ville, ce n'est pas uniquement non plus des travailleurs à  
950 très haut revenu qui sont là. Donc il y a des dimensions économiques, sociales,  
environnementales qui militent en faveur d'une mixité aussi.

Donc un exercice valable, s'il y a la mise en place de mécanismes clairs et d'outils  
concrets et une réflexion plus approfondie qui est effectuée au sujet des enjeux spécifiques au  
955 développement du centre-ville.

Donc les conditions d'application : favoriser l'implantation et la rétention des familles  
avec enfants; renforcer la mixité sociale qui existe sur le territoire. Elle est là et il faut la  
conserver. Prévoir et favoriser l'implantation de services de proximité essentiels au bon  
960 développement de véritable milieu de vie avec les services publics associés.

Nous on propose également au niveau des procédures d'approbation des projets, on  
constate que dans l'arrondissement Ville-Marie, la composition du CCU n'est pas faite... il y a  
des citoyens qui sont là mais c'est du *pick and choose* par l'administration. Nous, on aimerait  
965 qu'il y ait un processus ouvert à l'ensemble des citoyens et que ça se fasse sur une base  
davantage démocratique.

Au niveau du Cadre de révision, on propose un maintien des mécanismes de  
consultation publique crédibles qui sont en place et dont on sent qu'actuellement, il y a une  
970 dérive au niveau de l'arrondissement avec l'approbation de trois projets majeurs qui viennent

975 d'être adoptés en consultation publique en arrondissement. Ces consultations-là ne donnent pas les garanties, ne permettent pas à suffisamment de gens de s'exprimer sur les projets, les délais sont trop courts, une mauvaise diffusion de l'information. Par ailleurs, on n'a pas de séance séparée d'information sur les projets et de période de commentaires comme c'est le cas à l'Office. Les promoteurs ne sont pas présents lors des présentations des projets. C'est des périodes toutes courtes où on a, de façon mélangée, la présentation des projets, les questions sur les projets, les commentaires sur les projets. Ça ne tient pas debout. Et, finalement, on a affaire à des rapports qui sont complètement insatisfaisants en termes de contenu et sans aucune recommandation.

980 Donc pour nous, ce type de mécanisme-là de consultation n'est pas satisfaisant et n'est pas adéquat. C'est pourquoi on demande que les projets soient systématiquement soumis en vertu de l'article 89 à des consultations publiques, quand on parle de projets d'envergure. Comme la charte de la Ville le permet actuellement, mais malheureusement ne l'exige pas.

985 **Mme MARGARET BAYNE :**

990 Donc c'est sûr qu'on demande l'application rigoureuse de la stratégie d'inclusion. Donc privilégier l'inclusion de logements sociaux communautaires et abordables sur site. Évaluer la possibilité d'inclusion dans les tours d'habitation. On parle de cohabitation verticale. Moi, j'ai mes idées là-dessus. Je fais la gestion, je construis, puis je gère après. Donc je ne parle pas de « on met ça dans un pot, puis on brasse tout ça, puis la vie est belle, puis les gens vont se trouver où ils peuvent. » Je pense de définir, si on parle de commerce, si on parle de bureau, si on parle de trois, quatre étages de communautaire, puis ensuite on parle de condo parce que le droit de propriété et de pouvoir gérer aussi, il faut avoir une certaine facilité.

1000 Et c'est certain que ce n'est pas la première fois qu'on est en condo, si vous voulez, dans lequel on est propriétaire d'une partie. On partage une autre partie, les coûts. Ça se fait très bien quand c'est bien fait, et je pense que c'est très possible. C'est sûr que ça amène des pressions au niveau des coûts et ça, oui, ça doit être adressé et ce n'est pas juste la Ville de

Montréal qui doit adresser ça, il y a l'obligation aussi de la province de réinvestir d'une façon plus importante.

1005 Deuxième demande, c'est plus si on ne peut pas, il y a la compensation foncière de la  
part du promoteur. Donc si ce n'est pas *in situ*, à ce moment-là, autour du projet ou près du  
projet, on espère que ça, ça soit possible. Parce que l'objectif, ce n'est pas juste d'avoir une  
compensation financière, ce n'est pas le but, et de ne pas pouvoir construire. On dit :  
1010 « L'opération, c'est un succès, mais le bébé est mort. » Puis on est très bon dans ce type de  
développement-là, on est spécialisé.

Ajuster les programmes de subvention existants. Oui, ça impose ça, puis c'est clair.  
Puis, on n'est pas dans cette démarche-là en ce moment, parce qu'on vient de terminer trois,  
quatre ans avec un niveau de subvention, espérant bien qu'on maintienne nos 3000 unités.  
1015 Mais on a choisi de le baisser et d'augmenter les subventions, on a choisi d'augmenter les  
revenus. Donc on comprend bien...

**M. ÉRIC MICHAUD :**

1020 Les loyers.

**Mme MARGARET BAYNE :**

1025 Les loyers. Les revenus de loyers, excusez. Et ça, c'est un peu triste dans un contexte  
où on voit que le développement de l'arrondissement Ville-Marie est en pleine course, on  
trouve ça excitant et en même temps, on voit bien que la province ne se sent uniquement  
concernée par ça. Donc on demande d'ajuster les programmes en fonction des enjeux et  
réalités du centre-ville pour l'acquisition des terrains qui sont – j'aimerais dire en chute libre  
mais ils sont plutôt le contraire. Et le type de mode de construction exigé qui est le propre de  
1030 « plus tu montes, plus ça coûte cher » et c'est normal. Il y a une question de sécurité, il y a une  
question de matériel. On souhaite un programme à tiroirs, c'est ça qu'on viserait. Financement

supplémentaire pour certains frais. Exemple : décontamination. Et la fameuse enveloppe autre, c'est sûr.

1035 **M. ÉRIC MICHAUD :**

J'aurais tendance, Margaret, compte tenu du délai serré, à laisser faire la lecture des recommandations, vous les avez amplement.

1040 **Mme MARGARET BAYNE :**

Oui. Oui, c'est ça.

1045 **M. ÉRIC MICHAUD :**

J'aurais peut-être juste un élément qu'on a oublié mais qu'on trouve important, surtout à la lumière de ce qui a été dit précédemment, que les hauteurs, c'est si important. On trouve dommage que la carte des hauteurs ne demeure pas dans le document complémentaire. C'est un commentaire qu'on a oublié de faire dans notre mémoire mais j'aimerais le rajouter, parce que qu'on rajoute la carte des densités, ce n'est pas inintéressant, mais la carte des hauteurs devrait y demeurer également.

1050 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

1055 Pour quelle raison?

**M. ÉRIC MICHAUD :**

1060 Parce que d'un point de vue citoyen, beaucoup de gens se reconnaissent davantage dans les hauteurs que les densités. C'est beaucoup plus...

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Accessible.

1065 **M. ÉRIC MICHAUD :**

Les gens comprennent mieux de façon générale et on pense qu'il faut aussi que ces documents-là soient compréhensibles...

1070 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Pour le citoyen.

1075 **M. ÉRIC MICHAUD :**

... pour le citoyen.

**Mme MARGARET BAYNE :**

1080 Et ça peut bien se gérer. Tu dis : « Entre telle et telle hauteur », et tu as réglé ton problème un peu.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

1085 D'accord.

**M. ÉRIC MICHAUD :**

1090 Mais j'ai compris que même les promoteurs immobiliers sont d'accord que les hauteurs sont une donnée importante.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

1095 Bien. Alors, je vous remercie beaucoup. Effectivement j'ai quelques questions. Parce que la grande majorité de vos propos est intéressante pour, je dirais, éclairer les orientations du futur Plan d'urbanisme également. Pas seulement pour le Cadre de révision.

1100 Moi, mes questions vont porter sur deux choses, principalement sur vos propositions spécifiques d'appliquer la stratégie d'inclusion. Parce qu'on s'est demandé, on a partagé ensemble nos réflexions là-dessus, est-ce que selon vous cette stratégie-là doit être appliquée de façon mécanique, partout sur le territoire de l'arrondissement et montréalais même ou bien, tout comme vous avez dit, il y a des programmes qu'il faut ajuster selon les réalités de certains secteurs, est-ce qu'il y a des ajustements ? Vous avez identifié un certain nombre d'étapes possibles ici.

1105

**M. ÉRIC MICHAUD :**

Oui. Oui, oui.

1110 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Ça, c'est intéressant. On essaie A; si ça ne marche pas, on donne B, puis, si ça ne marche pas, on donne C. Mais là, je parle de la stratégie d'inclusion globalement. Qu'est-ce que vous avez à dire là-dessus?

1115

**M. ÉRIC MICHAUD :**

1120 Bien, nous on se positionne, on est mal à l'aise avec la stratégie actuelle parce qu'elle est incitative et que donc même, on pense d'un point de vue d'équité de la part des promoteurs, les promoteurs ont fait valoir qu'ils aimaient quand les conditions d'implantation étaient claires. Mais ça, on pense que de ce point de vue-là, il serait important que ça soit clarifié aussi, pour que ce soit clair de la façon dont on applique les choses. Parce

qu'actuellement, dans certains cas, c'est fait; dans d'autres, non. Puis, on a de la difficulté parfois à comprendre pourquoi c'est retenu ou pas.

1125

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Donc c'est plus sur les modalités d'application que sur le territoire d'application ?

1130

**M. ÉRIC MICHAUD :**

L'autre problème qu'on a, c'est que pour l'instant, la stratégie s'applique aux projets dérogatoires. Nous, on considère que les projets devraient, peu importe... et là, donc ça implique en sous entendu que finalement on va négocier l'inclusion de logements communautaires avec des dérogations au cadre règlementaire, et ça, on est mal à l'aise avec ça parce que le cadre règlementaire a sa raison d'être et l'inclusion a sa raison d'être aussi. Et un ne doit pas être négocié au détriment de l'autre.

1135

**Mme MARGARET BAYNE :**

1140

Ça fait une distorsion qui est désagréable. Donc on peut être contre le changement parce que c'est notre seule emprise. Mais les changements, en contrepartie, c'est logique quand tu développes que ça soit clair, et ça ne l'est pas.

1145

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Donc ce sont deux enjeux distincts.

**Mme MARGARET BAYNE :**

1150

Oui.

**M. ÉRIC MICHAUD :**

Qui devraient être traités de façon séparée.

1155

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Spécifiquement.

1160

**M. ÉRIC MICHAUD :**

Et c'est pour ça qu'on s'est positionné dans le cadre de l'étude de l'avant-projet de loi sur l'aménagement et l'urbanisme pour l'inclusion obligatoire sur tous les projets de plus de 20 unités, ce qui était proposé par le gouvernement dans le cadre de son avant-projet de loi. Nous, ce qu'on demandait, c'est que les projets de moins de 100 unités contribuent à un fonds et dans les projets de plus de 100 unités, que là, on envisage une inclusion sur site mais qu'on puisse quand même faire preuve d'un certain discernement et donc d'avoir une application qui serait...

1165

1170

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Ça répond à notre préoccupation, les questions qu'on avait là-dessus. Vous avez aussi lu comme nous la réponse de l'arrondissement à une des questions posées, je pense, quand on a fait la présentation au Centre Saint-Pierre justement, il y avait une question qui avait été posée sur le nombre de logements, la quantité de logement social dans l'arrondissement. Est-ce que vous avez pris connaissance de cette réponse-là, par hasard ?

1175

**Mme MARGARET BAYNE :**

On était là.

1180

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Oui, vous étiez là, puis ensuite ç'a été sur le site.

1185 **M. ÉRIC MICHAUD :**

La réponse écrite, non, on n'en a pas pris connaissance mais on connaît à peu près les chiffres, oui.

1190 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Alors, est-ce que vous avez quelque chose à répondre à l'argument que finalement il y a – le chiffre qu'on a, nous autres, c'est 6547 unités de logement social – alors, est-ce que vous avez quelque chose à dire là-dessus, vous autres ?

1195

**M. ÉRIC MICHAUD :**

1200

Bien, il faut simplement peut-être faire une distinction, parce que le logement social, c'est une catégorie très vaste : ça comprend les habitations à loyer modique, ça comprend les OSBL d'habitation, les coopératives d'habitation, puis même dans ce type, il y a différents modes même à l'intérieur. Si bien que, dans le fond, les logements subventionnés à la personne de type HLM, ça représente moins de la moitié de ces unités-là. Donc il y a déjà une mixité à l'intérieur de ces projets-là, d'une part.

1205

Puis, pour nous, c'est souhaitable la proportion de logements sociaux communautaires qu'il y a sur le territoire, puis ce qu'on demande, c'est qu'on poursuive dans la même direction. Parce qu'actuellement, ce qu'on constate, c'est qu'il y a une diminution du nombre de logements locatifs privés sur le territoire qui est en baisse et là, on s'oriente vers une baisse du ratio de logements sociaux également, puis une augmentation très importante des logements de propriété privée, puis là, nous on pense que ça risque de créer un déséquilibre important à

1210

court, moyen terme, puis avec des conséquences qui ne sont pas nécessairement souhaitables.

**Mme MARGARET BAYNE :**

1215

Puis j'aimerais vous référer aux statistiques. Quand on dit 77 % des ménages locataires, dont 48, leur taux d'effort est plus de 30. Et du 48 %, il y a 28 %, c'est plus de 50.

**M. ÉRIC MICHAUD :**

1220

Non, non. C'est 28 sur l'ensemble.

**Mme MARGARET BAYNE :**

1225

Sur l'ensemble, O.K.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

1230

Votre *PowerPoint*, vous allez nous le laisser, pour qu'on puisse...

**M. ÉRIC MICHAUD :**

Oui. Oui, oui.

1235

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

... enfin, on peut avoir accès à un document papier peut-être ou quelque chose.

**M. ÉRIC MICHAUD :**

1240

Oui, tout à fait.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

1245 Parce que vous avez des tableaux qui sont intéressants. Ma dernière question, c'est qu'à votre page 15 de votre mémoire, on y lit que le Cadre de révision ne serait recevable qu'à la condition qu'il y ait certaines – qu'il soit accompagné de mesures claires d'orientations. Bon, je cite presque votre document. « ... *d'orientations concrètes pour assurer le développement d'une offre diversifiée...* ». En clair, est-ce que ces conditions-là sont préalables à l'adoption du cadre ou vous êtes en faveur de l'adoption du cadre tel qu'il est rédigé ?

1250

**M. ÉRIC MICHAUD :**

C'est préalable.

1255

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

C'est préalable.

1260

**M. ÉRIC MICHAUD :**

C'est-à-dire, il faut que ça se fasse au moins en même temps parce que sinon, on n'a aucune garantie. Donc il faut que ça se fasse en même temps.

1265

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

En même temps.

1270

**M. ÉRIC MICHAUD :**

Ou préalablement.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Quitte à surseoir l'adoption du cadre, dans votre esprit.

1275 **M. ÉRIC MICHAUD :**

Tout à fait.

1280 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

D'accord.

**Mme MARGARET BAYNE :**

1285 Non, non, c'est clair.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

C'est ça ?

1290

**Mme MARGARET BAYNE :**

1295 C'est parfait. Tu sais, tu as un gâteau qui est le centre-ville, puis on décide qu'on prend ce gâteau-là et la classe moyenne n'a pas accès à ce gâteau-là. On dit : « Ça ne devrait pas se passer comme ça. »

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

C'est votre lecture.

1300 **Mme MARGARET BAYNE :**

On devrait clarifier de quelle façon ça soit partagé.

1305 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

D'accord. Je pense qu'il y a une dernière question qui attend ?

**M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :**

1310 Quand vous suggérez que les projets d'envergure passent tous à l'OCPM, avez-vous une idée du seuil ou des indications des paramètres en tête ? Qu'est-ce qui serait un projet d'envergure suffisant ?

1315 **M. ÉRIC MICHAUD :**

Bien, quand on parlait de projets d'envergure, on parlait des projets identifiés entre autres en vertu de la charte de la Ville, l'article 89. Parce que là, il y a trois projets récemment qui ont été adoptés dans le cadre de projets particuliers de construction qui auraient tous pu être envoyés en vertu de l'article 89. Puis, on demande que de toute façon, même les projets particuliers pourraient faire l'objet de consultation plus rigoureuse, plus crédible.

1320 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Puis une dernière question par monsieur Boisvert ?

1325 **M. ÉRIC MICHAUD :**

Ceux de moyenne envergure.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

1330

On va arrêter après pour permettre au suivant de se présenter.

**M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire :**

1335

Une question de détail. Vous avez parlé de conserver la carte des hauteurs dans le document complémentaire. Est-ce que vous en faites une recommandation ?

**M. ÉRIC MICHAUD :**

1340

Oui.

**M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire :**

1345

Merci.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Ça va, Madame ?

1350

**Mme MARGARET BAYNE :**

Oui.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

1355

Très bien. Merci beaucoup pour vos interventions.

**Mme MARGARET BAYNE :**

Merci à vous.

1360

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Bonne fin d'après-midi.

1365

**M. ÉRIC MICHAUD :**

Merci beaucoup.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

1370

Alors, je vais demander monsieur Michel Dufresne du Groupe IBI CHBA. Bonjour.

**M. MICHEL DUFRESNE :**

1375

Bonjour. Merci, Madame la présidente, Messieurs les commissaires. Aurèle m'a demandé de le remplacer à pied levé. Donc vous m'excuserez si quelques fois je suis plus accroché sur le document, mais je ne vais pas faire la lecture des sept pages. Donc je vais plutôt résumer les principaux points de CHBA.

1380

Essentiellement, Cardinal Hardy, vous connaissez le bureau. C'est un bureau multidisciplinaire où à peu près toutes les disciplines d'aménagement sont représentées. C'est clair pour nous qu'on a toujours été de grands supporteurs à densifier le centre-ville et à faire en sorte que c'est un secteur mixte, avec un ensemble d'activités et qui est extrêmement dynamique.

1385

En ce sens-là, je pense que Montréal, on est choyé parce qu'entre autres, on n'a pas connu ce que certains grands centres en Amérique du Nord ont connu, où la population

résidente a quitté le milieu du centre des affaires; on a la chance d'avoir un centre-ville qui est extrêmement dynamique, avec des gens qui y habitent, qui y travaillent, etc.

1390

Donc on va rapidement faire un tour de ce qui est pour nous la ville de demain, entre autres parce que depuis quelques années, on a pris un biais résolument de développement durable et, en ce sens-là, toute l'approche de densité, de l'accroissement des transports en commun dans les milieux urbains centraux est extrêmement important pour nous. On va revenir un petit peu sur la démarche de l'arrondissement par rapport au document qui a été présenté et on va souligner quelques recommandations qu'on fait.

1395

Donc il est clair pour nous que la pérennité, puis la survie des centres-villes reposent sur un ensemble de facteurs et dont entre autres la densification qui est un des éléments importants. On a trop longtemps connu ici à Montréal des secteurs complètement à l'abandon, de nombreux terrains vacants de stationnement et tout. On retrouve très, très bien dans votre document qu'on est en train, comme on dit, de renverser la vapeur et de se retrouver avec un certain nombre de résidents qui habitent dans les milieux centraux. Et en ce sens-là, je pense qu'on a – je vous dirais, je parlerai peut-être pour monsieur Cardinal, Aurèle – c'est quelqu'un qui a poussé beaucoup au niveau des promoteurs immobiliers pour les convaincre que, oui, on peut vivre au centre-ville, on peut y travailler, on peut s'y déplacer à pied ou dans d'autres modes que par l'auto-solo et on pense entre autres dans tous les projets sur lesquels on a contribué dans le Faubourg des Récollets dans le Vieux-Montréal, etc., qui démontrent hors de tout doute qu'on peut y vivre en toute sécurité et en harmonie.

1400

1405

1410

Donc c'est clair que cette densification qui est annoncée, dans le fond, dans le projet, autant dans le changement dans les hauteurs ou dans certaines densités, va faire en sorte que résolument, on va créer les opportunités de développement et particulièrement de développement à des fins résidentielles dans ce secteur-là. Du même coup, on va peut-être mettre plus de pression pour amener les transports actifs et les transports collectifs de façon beaucoup plus soutenue. On pense entre autres, tous les projets qui sont sur la table pour les projets de trolleybus, d'autobus sur les voies réservées, etc.

1415

1420 Donc c'est clair pour nous, ce qui a été déposé, c'est une démarche qui est attendue depuis très longtemps, entre autres parce que comme professionnels, on était confronté à un plan d'urbanisme qui datait de plus d'une vingtaine d'années. Et je peux vous le dire, de mon expérience personnelle et de l'expérience d'Aurèle, on avait énormément de pression de la part des promoteurs pour que chaque projet fasse l'objet d'un changement de zonage, soit par le biais de l'article 89 ou le PPCMOI, puisque les promoteurs jugeaient que le cadre de hauteurs et de densités était désuet et ne calquait plus sur la réalité des développements immobiliers du centre-ville.

1430 En ce sens-là, les outils récents qu'on a utilisés au centre-ville, entre autres les PPU, ont été salutaires dans le sens qu'on a une planification beaucoup plus globale, c'est-à-dire sur des territoires, bien qu'on pense encore que cette planification-là reste fragmentaire. C'est-à-dire qu'on a le secteur du Quartier des Grands Jardins, on a le secteur quartier Sainte-Marie, etc., ça reste quand même des secteurs qui sont des secteurs distincts où il y a une planification, mais il faut ultimement arriver avec une vue d'ensemble. Et également, les outils qu'on a utilisés amplement, que ce soit le PPCMOI ou l'article 89, fait en sorte encore une fois de développer de façon ponctuelle des projets sans nécessairement avoir une vue d'ensemble qui est intégrée et qui est cohérente pour l'ensemble du centre-ville.

1440 Donc c'est bienvenu, dans le fond, le projet qui est là, parce qu'au moins, au niveau de la révision des hauteurs et des densités, les professionnels, on va pouvoir s'appuyer là-dessus pour pouvoir dire : « Regardez, il y a un cadre à jour et on devrait s'en tenir à ce cadre-là », ce qu'on n'avait pas comme levier avant pour pouvoir convaincre les promoteurs immobiliers que peut-être ce n'était pas recevable de demander 120 mètres dans tel secteur ou 65 mètres.

1445 Je vous dirais qu'il y a plusieurs projets et promoteurs qu'on a dû mettre de côté parce qu'on avait la conviction que les demandes étaient irrecevables. Donc peut-être, là, au moins, ça nous donne un outil pour dire : « Regardez, voilà à peu près le cadre sur lequel on devrait fonctionner. »

1450           Donc soutenir l'intensité urbaine. Donc c'est clair pour nous que tout ce travail-là va faire en sorte qu'on va amener plus de gens vivre, travailler, se recréer au centre-ville, mais il ne faut pas oublier que la densité va aussi avec la diversité. Parce que ce n'est pas juste de faire un milieu dense qui va faire en sorte que ça va être dynamique. C'est de faire en sorte qu'on va soutenir encore une fois, à la fois le commerce, le bureau, les résidences, les activités culturelles, etc. C'est ce qui fait la richesse et la vitalité du centre-ville.

1455           En ce sens-là et pour ne nommer peut-être qu'un élément qui est abordé rapidement, toute la problématique reliée au logement abordable et social est un élément très important qu'on va devoir considérer dans le cadre de ces révisions-là. Je vous dirai que personnellement, j'ai été confronté à ça sur à peu près la plupart des projets, puisque  
1460           actuellement, ce n'est qu'une politique du 15 % -15 % et que, évidemment, on subit des pressions de toutes parts, à la fois du promoteur, de la Ville et des groupes sociaux, pour l'intégrer à même les différents projets.

1465           Je vous dirais – pour faire un aparté qui n'est pas dans le document – c'est qu'il y a depuis quelques années une propension à vouloir plutôt donner une compensation financière plutôt que de donner à même le projet le logement social, et les règles ne sont pas très claires en ce moment, au niveau de ces compensations financières. Les modalités de calcul sont un petit peu aléatoires, je vous dirais.

1470           Je crois que dans l'ensemble des projets sur lesquels on a travaillé, dans la plupart des projets, on s'est fait un devoir comme professionnel de convaincre les promoteurs immobiliers de l'inclure, que ce soit le logement social et abordable – je pense entre autres au projet Lowney's', Imperial Tobacco, le Nordelec et autres, qui sont des projets qui, je crois, ont prouvé qu'on peut faire cohabiter ces clientèles-là à même les projets. De quelle façon, le  
1475           comment le faire, sous quelles conditions, je pense que ça reste un peu à discuter mais je crois qu'on ne peut pas mettre de côté que parce qu'on est au centre-ville, on ne peut pas avoir du logement abordable et social.

1480 Alors, si on ouvre la porte à une compensation financière, je vous dirais qu'il faut que  
les règles soient claires, puis il faut que cette compensation financière soit proactive. C'est-à-  
dire qu'on puisse l'utiliser sur ce territoire-là, puis qu'on l'utilise pour – bon, je pensais entre  
autres, ce n'est pas dans le document, vous m'excuserez, je l'ai mis à ma main, dans le fond,  
j'ai profité du fait qu'Aurèle m'a cédé sa place – pour dire que peut-être dans le centre-ville –  
1485 moi, je suis quelqu'un qui habite au centre-ville – il y a des bâtiments, des anciennes  
conciergeries, tout ça, qui sont à l'état vétuste, qui sont à l'état d'abandon, pourquoi ne pas  
profiter de ces argents-là pour mettre l'argent sur des bâtiments ou sur des terrains qui ne  
lèvent pas, parce que l'opportunité financière n'est pas là pour les promoteurs.

1490 Donc si on est pour avoir une compensation financière pour du logement social  
abordable, prenons cet argent-là pour prendre des projets qui lèvent plus difficilement parce  
que les promoteurs ne voient pas d'intérêt à développer ces secteurs-là parce que la densité  
n'est pas là, la hauteur n'est pas là, le bâtiment est vétuste, il est protégé, il faut le conserver.  
Donc faisons des opportunités de ces projets-là.

1495 En même temps, les subventions, je vous dirais – je pense que la parenthèse vaut la  
peine de le dire – les subventions, les argents qui sont prévus en ce moment pour le  
développement de logements sociaux communautaires sont insuffisants. Donc ils sont surtout  
dans une problématique qu'il faut recycler un bâtiment existant, un bâtiment qui a une valeur  
patrimoniale à des fins de logement social ou abordable, les argents ne permettront pas de  
1500 faire lever ce projet-là, puis de le faire adéquatement, parce qu'ils sont insuffisants. Donc il va  
 falloir trouver des outils sur mesure pour ça mais on fait d'une pierre deux coups : on protège  
un bâtiment, on laisse des gens en place, tout le monde bénéficie de ça.

1505 Excusez-moi, parce que là, il faut que je revienne un peu à mon texte. Donc on est  
d'accord aussi avec le fait que, oui, il y a une révision d'hauteurs, de densités. Cependant, ces  
changements-là ne seront pas faits au niveau de la réglementation de zonage qui va faire en  
sorte qu'on va devoir avoir recours encore aux projets particuliers ou à l'article 89 pour pouvoir  
arrimer le projet entre le plan d'urbanisme et le zonage.

1510 Par contre, il faut alléger les procédures de ces mécanismes-là. Il faut faire en sorte  
que les projets qui seront adoptés, le contenu de ces projets-là ait beaucoup plus de flexibilité  
qu'ils ont actuellement. Je vous donne un exemple que je vis actuellement dans un projet qui  
est le Nordelec, pour ne pas le nommer, qui va passer en en consultation publique, pour vous  
expliquer un petit peu l'aberration quelquefois de retourner en consultation publique. On avait  
1515 trois niveaux de stationnement qui étaient hors-sol. Ces trois niveaux-là, le promoteur a pris le  
parti de les convertir à des fins d'habitation. Donc on élimine les stationnements pour en faire  
de l'habitation dans les étages supérieurs, et on doit retourner en consultation publique parce  
qu'on n'est pas conformes. Donc on remplace du stationnement par du logement. Il faut  
retourner en consultation publique avec tout ce que ça implique comme efforts, comme délais,  
1520 etc. Alors, on ne trouve pas ça justifié.

Alors, il faudrait que le règlement qui est adopté et le canevas de ce règlement-là  
permettent un peu de marge de manœuvre parce que des projets sur 5, 10 ans font en sorte  
que forcément, le projet va changer. Pas au niveau des paramètres de hauteur, de densité,  
1525 etc., mais sur certains éléments du projet.

Également, les exigences qui sont requises dans le cadre de ces procédures devraient  
être également revues. Moi, je trouve ça toujours aberrant de penser qu'on veut favoriser le  
résidentiel dans le centre-ville pour que les gens se déplacent pour aller au travail, etc. mais  
1530 on oblige les gens à faire une étude importante d'impact sur la circulation. Donc il y a des  
coûts à ça et moi, je n'ai jamais cru tellement à la pertinence quelquefois de certaines études  
qui étaient exigées dans le cadre de ces procédures d'approbation.

L'autre élément, c'est tout l'aspect de la sauvegarde des vues sur la montagne. Je  
1535 pense que vous faites assez bien le tour en disant que c'est à parfaire, c'est-à-dire, à prioriser  
quelles sont les vues. Je pense qu'en ce sens-là, les hauteurs qu'on a abaissées, dont entre  
autres devant Hôtel de Ville, vient répondre à cette préoccupation mais, dans le fond, il va  
falloir parfaire un petit peu cette façon-là, parce que, de fait, les gens précédents l'ont  
mentionné, ce n'est pas très évident de comment valider si cette vue-là, de fait ou non, va être

1540 impactée par le bâtiment. Donc il faut se donner des outils beaucoup plus précis pour être capable de l'évaluer.

1545 Je vous dirais aussi que dans la proposition que vous faites sur l'accroissement des hauteurs, il y a monsieur Ken Greenberg récemment qui a fait une présentation la semaine dernière et qui a parlé d'une stratégie dans leur plan de développement pour la localisation des tours, pour ne pas se retrouver dans une situation où on va avoir une intensité de tours dans un secteur donné qui va avoir des impacts au niveau de l'ensoleillement, au niveau des vents et au niveau même de la morphologie générale du quartier.

1550 Donc ils ont déjà imaginé quelle serait la localisation idéale en fonction d'une certaine distance sur un territoire donné qui est très, très grand. C'est le *Lower Don Lands* à Toronto. Et on a trouvé l'approche très intéressante de tout de suite se projeter un peu dans l'avenir pour dire : s'il y avait des tours selon ce que les hauteurs nous permettent maintenant, quel serait le meilleur positionnement des tours pour favoriser une meilleure lecture et une  
1555 meilleure cohabitation de ces tours-là. Alors, peut-être qu'on pourrait tirer parti de cette approche-là au niveau de la planification.

1560 Je pense entre autres que dans le Plan d'urbanisme, on dit qu'on va faire un plan directeur plus précis pour le centre-ville. Peut-être que certains de ces éléments-là peuvent se retrouver là-dedans.

1565 Peut-être une dernière chose. C'est dans le modèle de planification de la réglementation, et peut-être ça s'adresse à la fois à l'objet de la consultation actuelle mais peut-être plus dans le Plan d'urbanisme, c'est qu'il faudrait se donner des outils peut-être plus proactifs pour favoriser peut-être des meilleurs projets. Et je pense entre autres – et ce n'est pas dans le document encore, comme je vous dis, je l'ai mis à main, vous m'excuserez – c'est une formule de boni. Est-ce que c'est des bonis de densité ou autres ? Entre autres peut-être pour permettre ou favoriser l'intégration de logements sociaux communautaires dans des projets immobiliers ou, entre autres, ce qu'on a vu beaucoup à Newport aux États-Unis, c'est

1570 pour favoriser l'avènement de certains réseaux d'infrastructures de transport en commun  
lourd.

1575 Donc entre autres à Newport, dans un secteur, on est venu implanter un tramway. On  
a donné des bonis de densité aux promoteurs immobiliers qui ont contribué à l'investissement  
du tramway sur certains axes de rue. Donc on peut penser ça, par exemple, pour René-  
Lévesque, ou certains axes où c'est déjà prévu à terme d'avoir ces infrastructures de transport.  
Donc comment faire en sorte que la contribution du promoteur, dans ces équipements-là,  
pourrait être plus tangible mais, en contrepartie, il y a un boni peut-être de densité ou autre qui  
pourrait être amené sur ça, mais dans certains secteurs donnés.

1580 Donc vous avez compris qu'on appuie ce qui est mis sur la table au niveau de la  
révision des densités et des hauteurs. Et, bien sûr, on est tout à fait d'accord à ce qu'elle soit  
adoptée parce que ça va être un outil essentiel pour nous et pour nos promoteurs dans les  
prochaines années au niveau des secteurs stratégiques. Je vous dirais même que récemment,  
1585 votre document, j'ai eu trois études d'opportunité que j'ai faites par les promoteurs qui ont été  
conditionnés par le projet et que les gens ont dit : « Aye! Je vois une opportunité là que je  
n'avais pas vue. Peux-tu m'évaluer ce que je peux faire à l'intérieur du nouveau cadre ? »  
Donc ça a facilité notre travail, et je vous en remercie beaucoup.

1590 Donc c'est un premier jet, bien sûr, en continuité du Plan d'urbanisme qui va venir en  
2013-2014, je crois et, bien sûr, tout ça dans le cadre d'un projet où on souhaite une solution  
durable et environnementale qui va être très, très bien. Je vous remercie beaucoup.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

1595 Merci beaucoup pour votre contribution. On a des questions effectivement mais avant  
de demander à mes collègues de poser leurs questions, vous venez de le dire en conclusion,  
vous êtes d'accord avec l'adoption du cadre.

**M. MICHEL DUFRESNE :**

1600

Oui.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

1605

Mais vous n'estimez pas nécessaire, si je comprends bien, d'ajuster le règlement d'urbanisme pour autant, contrairement à ce que d'autres auraient souhaité ?

**M. MICHEL DUFRESNE :**

1610

Non, dans la mesure qu'on allège la procédure qui est rattachée, soit par l'article 89 ou en projet particulier, parce qu'actuellement, la procédure est trop lourde. Je pense que c'est bien noté dans le document. Il faut passer par rapport à plusieurs – à travers plusieurs organismes, le CCU, le CAU, etc., les comités de patrimoine, etc. Mais c'est aussi, je vous dirais, par expérience, il n'y a aucun projet qui se réalise dans un temps très court. Souvent, c'est des projets de planification sur un horizon d'au moins cinq ans, quelquefois dix ans, et dans la plupart des cas, je peux vous dire qu'on a été obligé de retourner en consultation publique pour le modifier, parce que le projet, soit le marché répondait moins à ce qui avait été développé, etc.

1615

1620

Je prends un autre exemple juste pour peut-être illustrer un peu le propos. Souvent, dans les négociations pour le logement sociocommunautaire, le calcul est basé sur le nombre d'unités. Alors, par exemple, si un projet avait 1000 unités, on demandait 15 % qui était 150 unités sociocommunautaires. On a un contexte en ce moment, économique, où les unités sont un peu plus petites. Donc pour la même superficie donnée du projet, le promoteur a développé 1200 unités au lieu de 1000; on est obligé de donner une compensation supplémentaire en logement social, mais c'est la même superficie brute qui est faite. Et on est obligé de retourner dans un processus de renégociation.

1625

1630           Donc c'est sûr qu'il y a plus d'unités mais c'est la même superficie brute qu'on lui a permis de développer. Donc il y a comme, je vous dirais, des ajustements à faire là-dessus qui feraient en sorte que les promoteurs se sentiraient un petit peu plus confortables dans un règlement qui est adopté avec une certaine marge particulièrement en révision architecturale pour se donner les coudées franches sur sa planification dans un horizon de 5 à 10 ans.

1635           **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

          D'accord. Alors, Jean-Claude, tu as des questions?

1640           **M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire :**

          À la page 6 de votre document – vous en avez bien parlé tantôt – concernant les vues sur la montagne, sur le fleuve, vers le Vieux-Montréal, vous considérez que la réflexion n'est pas aboutie – je vous cite.

1645           **M. MICHEL DUFRESNE :**

          Oui.

1650           **M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire :**

          Et qu'il devrait donc y avoir l'inclusion de critères plus détaillés concernant l'insertion des bâtiments en hauteur.

1655           **M. MICHEL DUFRESNE :**

          Oui, tout à fait.

**M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire :**

Est-ce que j'ai bien compris?

1660

**M. MICHEL DUFRESNE :**

Oui.

1665

**M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire :**

Est-ce que vous avez déjà une idée de ce que pourraient être ces critères-là, d'une part ? Et deuxièmement, est-ce que vous considérez que cette réflexion-là devrait faire partie du Cadre de révision des hauteurs et des densités ?

1670

**M. MICHEL DUFRESNE :**

Peut-être que ça devrait se faire par le biais du Plan d'urbanisme. De toute façon, dans le document, c'est mentionné qu'il y a peut-être lieu de prioriser certaines vues, si ma mémoire est bonne, puis de fait, si on prend l'exemple du secteur de l'Hôtel de Ville, c'est clair pour nous que c'est un secteur à privilégier où il faut définitivement abaisser les hauteurs, parce qu'on ne peut pas dire : « On verra quand le projet va être évalué au mérite. » Parce que quand le projet va venir, c'est clair que les promoteurs vont demander le maximum. Donc le maximum qu'est-ce que le zonage aurait permis ou le Plan d'urbanisme aurait permis.

1675

1680

Donc il y a, comme on dit, des secteurs qui sont plus évidents que d'autres. On a travaillé, nous, entre autres sur toute l'entrée de ville, de l'entrée Bonaventure, et de fait, on s'est retrouvé dans la même situation où il y avait une logique urbaine dans le positionnement des nouvelles tours qu'on voulait faire en fonction d'une logique de proximité. Donc la répartition des tours par rapport à l'espace civique qu'on voulait créer, etc., mais de fait, une des tours s'est retrouvée dans l'axe de la montagne, donc à partir du belvédère et ç'a été très difficile de calibrer, parce qu'on parlait d'une fenêtre qui était vraiment comme ça, là. Alors

1685

déjà l'outil nous manquait pour dire est-ce qu'on est vraiment dans l'axe ou non, puis, est-ce que le fait de passer de quelques mètres la tour va faire toute la différence ? Peut-être pas.  
1690 Faut-il privilégier vraiment cette vue-là qui est une mini fenêtre entre deux tours ?

Alors, on s'est retrouvé un peu confronté à ça. On a trouvé une solution finalement par un retrait de la tour, mais de fait, quelquefois, c'est assez difficile. Donc est-ce qu'on devrait ajouter des critères ? Je pense que oui. Est-ce que je peux vous en suggérer maintenant ?  
1695 Non. Honnêtement, je ne sais pas. Je vous dirais que déjà le fait de prioriser certaines vues et que ça se traduise déjà dans le projet ici, je crois que déjà on va savoir sur quoi s'appuyer. Entre autres, je pense au secteur de l'Hôtel de Ville, pour ne nommer que celui-là pour le moment.

1700 **M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire :**

Bien, c'est parce que vous dites quand même que la réflexion n'est pas aboutie, alors, c'est un petit peu... j'essaie de comprendre.

1705 **M. MICHEL DUFRESNE :**

Bien, je vous dirais qu'elle n'est pas aboutie dans le sens qu'à l'époque, il faut comprendre qu'on les a fixées, mais après ça, on n'a pas donné les outils, d'après moi, aux consultants pour être capable de juger – comment je dirais... j'essaie de... c'est une question assez piège. Quelquefois, comment je dirais... Je reviens encore avec le projet de  
1710 Bonaventure. Je vous dirais que ce qui a primé là-dedans, c'est beaucoup plus toute la logique de la morphologie urbaine par rapport à tout le secteur immédiat qui vient dicter le positionnement des tours que la vue qui était présentée, qui était une fenêtre vraiment minime. Que même nous, on trouvait difficile à documenter et à démontrer que, oui, oui, elle cache,  
1715 elle ne cache pas. Alors, c'était difficile, je vous dirais, à pondérer ça et à dire : qu'est-ce qui compte? Est-ce que c'est le secteur avoisinant avec la qualité de tour, les impacts éoliens, etc.? Ou est-ce que c'est cette vue-là qui était, pour nous, secondaire par rapport à d'autres vues ?

1720 Mais on soutient qu'il faut... Je pense qu'il y a certains corridors, comme l'Hôtel de Ville ou à partir du belvédère qu'il faut définitivement protéger. L'idée de ce profil-là centre-ville versus la montagne, on souscrit entièrement à ça. C'est ce qui fait un petit peu la signature de Montréal.

1725 **M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire :**

Bien.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

1730 Est-ce que tu as d'autres questions ? Non. Viateur ?

**M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :**

1735 Vous avez déjà un peu répondu à ma question sur la question où vous mentionniez que nos modèles en planification, en réglementation urbaine, auraient besoin d'être révisés – je suis en haut de la page 7 – et qu'on devrait plutôt s'orienter sur un cadre flexible et révélateur d'une nouvelle vision de l'urbanité. Est-ce que vous pouvez nous en dire plus ? Enfin, vous en avez déjà parlé un petit peu mais, peut-être un petit peu plus de détails ?

1740 **M. MICHEL DUFRESNE :**

1745 Bien, j'en ai donné peut-être que deux. Je pense qu'on a beaucoup de cas, puis je pense qu'il pourrait y avoir une recherche dans ce sens-là, si ce n'est pas déjà fait. Il y a énormément de cas dans des villes nord-américaines où on a bonifié, dans le fond, certains projets parce qu'on a intégré du logement social ou communautaire à l'intérieur même du projet. Il y avait des gens qui commentaient que les gens peuvent cohabiter ensemble dans une même tour donnée, etc. comme on peut penser entre autres le transport en commun. Il est clair pour nous que le transport en commun, si on pense au trolleybus ou au prolongement des métros, par exemple, qu'il va devoir y avoir un mode de financement qui va devoir venir,

1750 qui ne sera pas uniquement un financement public, puis qu'en ce sens-là, peut-être que s'il y a des bonis dans des corridors tels que René-Lévesque ou autres, bien, peut-être ces bonis-là pourraient faire en sorte que les promoteurs immobiliers riverains pourraient contribuer à la venue de ces équipements-là. Puis c'est eux autres qui vont en bénéficier.

1755 C'est sûr qu'à partir du moment qu'on amène – on pense à tous les trains de banlieue, le prolongement des trains de banlieue, si tous les promoteurs immobiliers dans ces secteurs-là donnés où il y a les stations, les gares de train, qu'ils ont bénéficié de ces développements-là, c'est devenu du même coup des secteurs avec des opportunités de développement. Donc c'est peut-être deux comme ça qui pourraient être faits.

1760 Il y a déjà eu un boni sur les calculs de densité en fonction du fait qu'on a un commerce au rez-de-chaussée, par exemple, ou qu'on intègre un volet culturel, par exemple, à même le projet. Donc je pense que ces éléments-là pourraient être mis. Si on veut, par exemple, favoriser plus de résidentiel peut-être dans des secteurs stratégiques, je pense entre  
1765 autres au secteur ouest, peut-être que dans le calcul de la densité, vous parlez d'enlever les espaces communs, on pourrait enlever, on pourrait déduire une série d'éléments qui sont propres à un bâtiment résidentiel qui permettrait aux promoteurs immobiliers d'avoir plus de pieds carrés vendants, comme on dit, qui ferait en sorte qu'il verrait une opportunité à faire un projet résidentiel plutôt qu'un projet de bureaux dans certains cas, par exemple. Je ne sais pas  
1770 si ça fait...

**M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :**

1775 Oui, oui, oui. Puis, lorsqu'on parle de transfert de densité ou de boni, comment ça pourrait s'arrimer avec notre cadre qui va fixer des hauteurs et des densités maximales ?

**M. MICHEL DUFRESNE :**

1780 Vous voulez dire d'un terrain à l'autre, par exemple?

**M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :**

Oui, c'est ça. Parce que vous évoquez ça, la bonification pour différentes raisons.

1785 **M. MICHEL DUFRESNE :**

J'étais hésitant – parce que je l'ai lu, je l'ai commenté il y a une semaine, le document – j'étais hésitant avec cet élément-là parce que c'est comme dire : on va mettre les règles plus claires mais on peut les modifier un petit peu plus. Donc c'est un peu contradictoire dans ce qu'on disait. Mais, je pense qu'il faut l'explorer. Je vous dirais qu'on parle plus de terrains avoisinants. C'est sûr que ce n'est pas un transfert entre un terrain là, puis le secteur ouest mais peut-être dans un îlot donné, peut-être qu'il y aurait lieu de dire : est-ce qu'on peut transférer cette densité-là ou ces hauteurs-là à cet endroit-là, considérant qu'il y a un projet global qui conserve certains bâtiments anciens ou victoriens et autres ? Donc est-ce qu'il faut s'en tenir uniquement à la limite définie ?

1795  
1800 Mais ça, c'est habituellement, comment je vous dirais, c'est abordé dans le cadre d'un PPCMOI ou de l'article 89. Souvent, l'objectif de ces procédures-là, c'est si on amène un projet qui bonifie et qui mène à un projet qui est supérieur à ce que le zonage permettrait de faire. Donc sur la base de cet argument-là, peut-être que le projet pourrait avoir encore un peu cette flexibilité-là.

**M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :**

1805 Excellent. Merci beaucoup.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

1810 J'ai une dernière, dernière question, parce que je suis bien consciente que le temps passe mais c'est tellement intéressant. Dans votre document, qui est quasiment ce que j'appellerais en bon français un « *possession paper* », vous préparez la réflexion sur le futur

Plan d'urbanisme, le cadre conceptuel en tout cas, il y a un des concepts qui est l'intensité urbaine, hein.

1815 **M. MICHEL DUFRESNE :**

Oui.

1820 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

On voit ça dans les documents maintenant : mobilité, densité, intensité. On comprend grosso modo ce que vous entendez par « intensité », mais est-ce que vous avez une idée des instruments d'urbanisme qui permettent ensuite d'appliquer concrètement ce concept ? Parce que ça réfère a beaucoup, beaucoup de réalités.

1825 **M. MICHEL DUFRESNE :**

1830 Oui, tout à fait. Non, comme ça, à froid. Je pourrais vérifier, puis peut-être vous fournir de la documentation. Mais nous, la pratique qu'on a faite dans les dernières années sur plusieurs projets dont, entre autres, un projet que vous connaissez bien, qui est le Campus Outremont, où je vous dirais qu'on s'est appuyé beaucoup sur toute l'approche de développement durable du LEED ND – *Neighborhood Development* – où, dans le fond, on a appliqué l'ensemble de ces critères-là qui est à la fois dans les clientèles, les densités d'habitation, le transport en commun, etc. C'est un tout.

1835 Dans le fond, c'est ça, le critère. C'est que c'est un tout. Et on le voit dans certains secteurs du centre-ville, les gens vont laisser leur voiture si le transport en commun est à proximité. Donc ça va être un choix. Et je peux vous dire qu'on le voit dans nos projets immobiliers. Actuellement, je dirais qu'on se rapproche très près du ratio minimum de stationnement qui est requis dans les projets parce qu'on a de plus en plus une clientèle qui n'a pas de véhicule. C'est un choix. « Je préfère être propriétaire qu'avoir une voiture et être locataire. » Alors, c'est un choix. Ou « Je préfère avoir une pièce de plus dans ma copropriété,

1840

1845 dans mon condo, que d'avoir une voiture à financer. » Alors, c'est des choix urbains que les nouvelles générations font, comme autant les personnes qui sont des deuxièmes ou troisièmes acheteurs, qui sont dans un autre cycle de vie et qui se disent : « Regarde, je suis au centre-ville. Je me déplace moins. Je louerai une voiture, le cas échéant. Je prendrai *Communauto*. »

1850 Donc toutes ces pratiques-là sont très, très, très bien ancrées maintenant, je vous dirais un peu à l'européenne. Les gens, c'est vraiment dans leur culture de nécessairement ne pas avoir de voiture en Europe, plus qu'ici en tout cas. Donc je pense que ça, il faut ancrer ça dans notre approche dans le cadre du Plan d'urbanisme. Ça, c'est clair.

1855 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Donc pas de propositions spécifiques à faire. Le cadre tel quel doit être adopté.

**M. MICHEL DUFRESNE :**

1860 Oui.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Il est urgent de le faire.

1865

**M. MICHEL DUFRESNE :**

Oui, définitivement.

1870 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Mais ce n'est pas la fin. Il faut tout de suite amorcer la réflexion sur le Plan d'urbanisme, c'est ça que vous dites, entre autres ?

**M. MICHEL DUFRESNE :**

1875

Exactement. Tout à fait.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

1880

Merci beaucoup.

**M. MICHEL DUFRESNE :**

1885

Merci.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

1890

J'inviterais maintenant maître Simon Delisle. Merci pour votre patience, Monsieur Delisle.

**M. SIMON DELISLE :**

1895

Pas de problème. Bonjour, Madame la présidente, bonjour Messieurs les commissaires. Ça va être beaucoup moins long que mes précédents intervenants. Vous avez pu le constater avec mon mémoire de toute façon qui était assez court.

1900

En fait, on représente différents promoteurs immobiliers dans différents dossiers, en effet, dans la région de Montréal qui sont à la fois, quelquefois visés par le Cadre de révision ou, d'autres fois, non, au niveau du Plan d'urbanisme.

Après avoir regardé rapidement le Cadre de révision, il y a de cela quelques semaines, nous étions en accord avec la plupart des propositions qui étaient faites jusqu'à ce qu'un de nos clients vienne nous consulter en fonction de ça. Il avait eu vent dudit Cadre de révision. Il est propriétaire de plus spécifiquement un site qui est au 1111, Saint-Laurent. On représente

1905 la société en commandite 1111 Saint-Laurent, qui avait l'intention de développer peut-être ledit site. Et on a constaté que la demande était de diminuer la hauteur de 60 mètres à une hauteur de 35 mètres à cet endroit-ci.

1910 Après avoir fait des vérifications, avoir consulté des différents promoteurs, on constate que la diminution est surtout visée dans le but de protéger différentes fenêtres de vues dont on a déjà discuté avec les autres intervenants, principalement au niveau du mont Royal ou alors de la Place Vauquelin.

1915 Donc on a fait des démarches, on a fait des petites vérifications rapides, comme je vous dis, on a eu simplement une semaine pour faire ces démarches-là, et on constate que les différents sites qui sont dans le quadrilatère Saint-Laurent, donc tout près du site qui est visé pour nos clients, en vertu de l'article 89 de la charte, il y a eu des modifications qui ont été demandées pour atteindre 48 mètres. Tous ces sites-là sont sensiblement dans la même fenêtre de vue au niveau du mont Royal que le site du 1111 Saint-Laurent et ils ne cachent pas la vue. Ç'avait été approuvé, etc.

1925 Donc on se posait la question, en fait, pourquoi est-ce que cette zone-là devait être diminuée à 35 mètres, pourquoi pas à 48 ou alors à 45 mètres si elle est sensiblement dans une zone de vue, si on constate, comme je vous l'ai déjà mentionné, au niveau du Cadre de révision, c'est surtout la protection desdites fenêtres de vue qui était visée pour cette zone particulière-là.

1930 Donc on se questionnait à ce niveau-là, surtout que la vue subsidiairement, comme je vous l'ai mentionné dans mon mémoire, la vue au niveau de la Place Vauquelin, on prétend, sans avoir nécessairement d'éléments spécifiques à vous faire valoir, simplement avec des discussions avec différents promoteurs, avec la Ville, que peut-être elle est vouée à peut-être pas disparaître mais à être cachée éventuellement dans le futur.

1935           Donc surtout au niveau du mont Royal, à 45, 48, comme je vous l'ai déjà mentionné, 45, 48 mètres, on prétend, notre volonté, notre recommandation, c'est surtout que ça soit baissé à cette hauteur-là plutôt que 35.

1940           Donc notre mémoire et notre présence ici aujourd'hui, c'est surtout spécifique quant à cette zone-là. Alors que pour ce qui est du reste du Cadre de révision, j'ai vu vos interventions avec les différents intervenants, nous sommes tout à fait en accord avec les différentes propositions qui sont faites. Même qu'au niveau de la réglementation, c'est certain que si ça pouvait être harmonisé avec le Cadre de révision et le Plan d'urbanisme, ça serait tant mieux. Si ce n'est pas le cas, on comprend que la procédure avec l'article 89 ou les PPU, on l'utilise pour différents de nos clients, on n'a pas de problème avec cette situation-là. Simplement, 1945 comme le précédent intervenant l'a mentionné, si le processus pouvait être simplifié, c'est certain que ça serait quelque chose qui serait apprécié.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

1950           Merci beaucoup. Ma question allait porter justement sur la page 3, vos deux paragraphes où, d'un côté, vous dites : « On aimerait avoir 48 mètres puisque tous les autres autour l'ont eu et ils ont été obligés d'aller en dérogation, mais, par ailleurs, de toute façon, on pense que ce cône de vision ne serait pas – pas protégé – mais il n'y serait pas de toute façon. » Je voyais une contradiction dans vos paragraphes, mais là, votre explication m'aide à 1955 mieux comprendre ce que vous vouliez dire.

**M. SIMON DELISLE :**

C'est ça.

1960

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Alors, écoutez, moi je n'ai pas d'autres questions à vous poser. Votre propos est très clair. Ça va, chers collègues? Merci beaucoup, Monsieur.

1965 **M. SIMON DELISLE :**

Merci à vous.

1970 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Merci. Donc nous allons prendre une pause, quinze minutes, et revenir à 3 h 5 avec monsieur Robert Libman.

**SUSPENSION... PAUSE... REPRISE**

1975

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Nous allons vous accueillir, Monsieur Libman, merci beaucoup, et vous écouter avec attention.

1980

**M. ROBERT LIBMAN :**

1985 Merci, Madame Cinq-Mars, Monsieur Boisvert et Monsieur Chénard, avec plaisir. Merci pour l'opportunité, l'opportunité pour discuter du Cadre de révision, projet très bien fait, projet très intéressant, projet très important pour la Ville de Montréal.

1990 Notre mémoire est présenté au nom du nouveau propriétaire, en fait, du site situé au 1220, rue Crescent, tout juste au sud de la rue Sainte-Catherine Ouest sur laquelle se trouve un terrain vacant, un immeuble de deux étages abandonné. La propriété est bordée par un mur aveugle bien visible et peu esthétique d'un édifice de 13 étages, l'hôtel *Quality Inn* et l'un des nombreux terrains vacants du voisinage. En fait, c'est un cas typique qui est ciblé par le Cadre de révision.

1995

Le site est situé dans le secteur Bishop-Crescent et dans un état de délabrement depuis de nombreuses années, en partie parce que les règlements d'urbanisme actuels ne sont pas favorables à la réalisation d'un projet d'aménagement économiquement viable.

2000

En effet, le règlement de zonage actuel autorise l'aménagement d'un édifice de 2 à 4 étages seulement, d'une hauteur maximale de 16 mètres et dont le coefficient d'occupation de sol, le « COS » ne peut dépasser 3. Le Plan d'urbanisme fixe, quant à lui, la hauteur maximale permise à 25 mètres, la densité maximale à 6.

2005

Les images qui figurent ici, vous pouvez voir sur l'écran ainsi qu'à la page suivante, montrent très clairement la situation navrante qui existe actuellement dans le secteur Bishop-Crescent et les terrains illustrent très bien ce passage tiré du Cadre de révision et je cite :  
*« Au sud de la rue Sainte-Catherine, près de la moitié des propriétés sont occupées par des terrains vacants exploités depuis plusieurs décennies à des fins de stationnement commercial à ciel ouvert. Ces nombreux terrains vacants agissent comme un repoussoir qui dépare le quartier et décourage toute forme de réappropriation collective. »*

2010

Je dois dire que l'arrondissement Ville-Marie a été très actif, notamment au cours des dernières années, en lançant un processus de réflexion dynamique sur la densification et la revitalisation de certains secteurs ayant besoin d'un second souffle, surtout près du centre. Cette stratégie cadre tout à fait avec la vision et l'objectif du Plan d'urbanisme adopté par le conseil municipal de Montréal en 2004 : la densification des secteurs situés près des services de transport en commun et des zones centrales de la Ville.

2015

2020

Le Plan métropolitain d'aménagement et de développement – le PMAD – reconnaît également l'importance de la densification résidentielle du centre-ville comme une stratégie essentielle de lutte contre l'étalement urbain.

Le Cadre de révision répond directement au PMAD et à l'objectif du Plan d'urbanisme qui est de faire de Montréal une ville encore plus conviviale et dynamique en freinant

2025 l'étalement urbain et de consolider le tissu urbain existant et d'encourager le transfert des habitudes des Montréalais vers le transport en commun.

2030 On présente ici dans notre mémoire des extraits du Plan afin de démontrer comment le Cadre de révision répond directement à plusieurs objectifs, les trois pierres angulaires effectivement du Plan d'urbanisme : c'est la croissance considérable de l'offre résidentielle sur l'île; la consolidation, la densification du cadre bâti, principalement vers le centre; le développement durable; et plusieurs autres objectifs. On souligne des extraits du Plan ici dans notre mémoire. Et c'est très clair que l'arrondissement Ville-Marie a reconnu sans équivoque qu'il lui faut prendre des mesures vigoureuses pour concrétiser ces objectifs.

2035 Le Cadre de révision cristallise l'orientation et la direction importante que l'arrondissement a choisi d'adopter au cours des dernières années. À notre avis, un bon nombre des propositions faites dans le cadre des récents programmes particuliers d'urbanisme, comme le Quartier des Grands Jardins, le Quartier Sainte-Marie, ainsi que dans le Cadre de révision, permettront d'améliorer considérablement des secteurs visés qui demandent sans aucun doute une intervention et une requalification importante des gabarits.

2045 Les stationnements à ciel ouvert ont pour effet de créer des trous dans le tissu urbain et d'enlaidir le centre d'une ville. Le Cadre de révision cherche à encourager les transformations de ces terrains. Pendant des années, rien n'a incité les propriétaires fonciers à construire des immeubles sur les terrains vacants, d'autant plus que l'exploitation d'un stationnement extérieur peut être très lucratif. En ne permettant pas aux propriétaires de construire un immeuble d'une superficie suffisante pour permettre un rendement faisable de leur investissement, le statu quo a prévalu.

2050 On voit ici à la page 6 du mémoire, on voit ici comment le secteur a souffert au cours des dernières décennies. La prolifération importante des terrains vacants à ciel ouvert à Montréal ne saurait être plus manifeste que dans le secteur Bishop-Crescent où ils sont légion, surtout au sud de la rue Sainte-Catherine entre les rues Guy et Stanley où au moins 50 % des propriétés sont vacantes présentement.

2055 Vous pouvez voir sur cette illustration, les sections hachurées en rouge qui montrent les terrains qui offrent des possibilités de réaménagement idéal. Ici, aussi, on voit une vue aérienne qui démontre jusqu'à quel point le secteur est plein de ces trous dans le tissu urbain de la Ville.

2060 Le Cadre de révision propose certaines modifications spécifiques au Plan d'urbanisme qui touchent notamment nos terrains. Ces modifications pourraient nous encourager, ainsi que d'autres propriétaires, à mettre en œuvre des projets de développement pour combler ces terrains vacants du secteur.

2065 On propose d'augmenter à 35 mètres la hauteur maximale permise dans le Plan pour le secteur Bishop-Crescent. Et nous croyons que cette modification constitue assurément un pas dans la bonne direction.

2070 Toutefois, même s'il était reconnu que le secteur Bishop-Crescent a gravement souffert de la faiblesse ou de l'absence d'activité pendant des décennies, et que ce secteur comprenne le plus grand nombre de sous développés, la plus grande concentration de stationnements à ciel ouvert, nous croyons que la Ville devrait aller un peu plus loin dans la démarche.

2075 L'augmentation de la hauteur permise est passablement frileuse, en passant de 25 mètres à seulement 35 mètres et la limite de densité est maintenue à 6, alors qu'il est proposé pour les secteurs environnants des hauteurs permises de 65 mètres, 80 mètres, 120 et 200 mètres avec des densités de 9 et de 12, comme on peut le constater dans les illustrations ci-dessus. On voit, en fait, le terrain dont je fais mention, juste ici en plein milieu du secteur  
2080 Bishop-Crescent et on peut voir – je ne sais pas si c'est clair pour les personnes dans la salle – mais on a des secteurs de 65 mètres, de 120 mètres, 80 mètres, 120. Des secteurs beaucoup plus élevés aux alentours du secteur Bishop-Crescent.

2085 Donc si l'objectif consiste à favoriser le remplacement éventuel des nombreux stationnements à ciel ouvert de ce secteur et à encourager les propriétaires fonciers à

développer leur propre terrain, les hauteurs et les densités permises devraient résolument être rehaussées vers un minimum, par exemple, de 45 mètres et densité à 9, afin d'offrir un véritable incitatif aux propriétaires, à défaut de quoi le secteur pourrait continuer à souffrir d'une absence de structuration.

2090

Avec les 10 mètres en hauteur additionnels, si la densité permise est maintenue à sa limite actuelle de 6, les promoteurs ne pourront obtenir une superficie supplémentaire en pieds carrés pour tout nouveau développement. Un immeuble avec une hauteur plus élevée mais avec le même COS nécessite une superficie réduite évidemment pour les étages supérieurs qui peuvent, certes, offrir une meilleure vue de ces étages supérieurs et donc un meilleur coût par pied carré, un peu plus élevé pour les étages supérieurs, mais c'est une marge assez restreinte.

2095

La principale mesure incitative en ce qui a trait aux projets de développement consiste à pouvoir bénéficier d'une superficie supplémentaire en pieds carrés pour offrir effectivement plus de portes dans un développement, surtout un développement résidentiel.

2100

Si la décision de demeurer relativement timide dans le secteur Bishop-Crescent est due à la présence de nombreuses maisons victoriennes dans le secteur, il est important de noter que ce phénomène n'est pas différent de plusieurs exemples qui prévalent dans de nombreux autres secteurs du centre-ville à l'est de la rue de la Montagne, à l'ouest de la rue Guy ou au nord de la rue Sainte-Catherine, où les limites de hauteur sont beaucoup plus élevées, où des immeubles de grande hauteur et d'autres de hauteur plus modeste sont juxtaposés de façon évidente dans un bon nombre d'endroits.

2105

2110

Il n'existe aucun modèle déterminé quant aux relations des formes et hauteurs des immeubles dont on a permis la coexistence dans le secteur du centre-ville au cours des générations. Des immeubles bien en vue, comme l'Université Concordia près de la rue Guy, dominant également le paysage. Le mélange éclectique d'immeubles de grande hauteur et d'autres de hauteur plus modeste est évident partout. Et, enfin, ce paysage bigarré fait partie du caractère du cœur du centre des grandes villes où les immeubles modernes côtoient des

2115

constructions modestes d'une autre époque. J'ai plusieurs exemples dans l'annexe qu'on a soumise avec le mémoire de certains de ces photos qui viennent vraiment mettre en évidence cette dynamique dans le centre-ville.

2120

Néanmoins, toute préoccupation quant à la protection du patrimoine constitué de certains de ces immeubles de valeur peut être prise en compte, et ce, grâce à l'orientation notable prise par l'arrondissement. La décision de modifier les hauteurs et les densités dans le Plan d'urbanisme et ne pas adopter de règlement d'urbanisme de concordance qui pourrait faire du secteur entier une zone en plein droit obligera le promoteur à procéder pour chaque projet selon la procédure des projets particuliers.

2125

Cette stratégie de l'arrondissement est, à mon avis, des plus intéressantes et des plus brillantes. Cette orientation permettra à la Ville de travailler avec le promoteur afin de maximiser l'insertion de projets dans son milieu urbain immédiat. La Ville disposera ainsi d'un outil lui permettant de tenir compte des liens entre les différents volumes, hauteurs et types de construction, de même que des questions patrimoniales et pour s'assurer que la chaîne de la rue relativement aux maisons victoriennes en rangée qu'on ne peut retrouver dans ce secteur ne soit pas compromise.

2130

2135

Donc des recommandations que nous voulons soumettre afin de créer le stimulus nécessaire de s'assurer d'obtenir une réponse favorable des propriétaires fonciers au Cadre de révision, et ce, dans le but d'atteindre les résultats souhaités, en particulier pour le secteur Bishop-Crescent, nous désirons proposer une série de recommandations.

2140

D'abord, comme j'ai souligné tantôt, nous proposons ainsi que la limite de hauteur permise dans le Plan d'urbanisme pour le secteur Bishop-Crescent soit augmentée à 45 mètres et que la limite de densité soit rehaussée à 9.

2145

Deuxièmement, le propriétaire d'un site adjacent à un mur aveugle mitoyen devrait pouvoir construire un immeuble de même hauteur que la propriété contiguë afin de cacher le

mur aveugle. On a une photo ici qui démontre le phénomène, en fait, juste à côté d'un autre site sur la rue Crescent où on a un mur aveugle assez évident dans le paysage urbanistique.

2150 Troisièmement, on recommande que la hauteur permise ne devrait pas inclure la hauteur des équipements mécaniques sur le toit.

2155 Quatrièmement, les mezzanines ne devraient pas être incluses dans le calcul de la hauteur globale, si elles répondent à l'exclusion prévue dans le règlement de zonage relatif aux mezzanines au calcul de la hauteur en étages. Enfin, une mezzanine est considérée comme un étage lorsque sa superficie de plancher est supérieure à 40 %. Alors, si une mezzanine est créée sur le toit d'un bâtiment avec une superficie de moins de 40 % de celle de l'étage immédiatement inférieur, ce n'est pas compté comme un étage dans le calcul du nombre des étages. On propose que cette même dynamique soit mise en place pour le calcul de la hauteur globale. Que ça ne soit pas compris dans le calcul de la hauteur.

2160 Et cinquièmement, dernière recommandation, que la superficie commerciale du rez-de-chaussée devrait être exclue du calcul de la densité. Le Cadre de révision renferme déjà des dispositions relatives à la superficie de plancher commercial du rez-de-chaussée et, en fait, des commerces directement accessibles depuis la rue Sainte-Catherine entre les avenues Atwater et Papineau sont déjà exclus dans le calcul de superficie dans le Plan. Et le Cadre de révision recommande que ce soit appliqué à l'ensemble des rez-de-chaussée et des édifices bordant la rue Sainte-Catherine; nous on va un peu plus loin : nous croyons que cela devrait être applicable au secteur au complet, où l'occupation commerciale au rez-de-chaussée est possible, comme sur la rue Crescent.

2170 Alors, donc, en conclusion, le Cadre de révision reconnaît l'importance de la densification résidentielle au centre-ville en tant qu'objectif important pour freiner l'étalement urbain et encourager la transformation des multiples terrains vacants. Pour le secteur Bishop-Crescent, elle met en œuvre des mesures particulières qui consistent à augmenter la limite de hauteur permise dans le plan de 25 mètres à 35 mètres, qui visent à inciter les propriétaires à redévelopper et améliorer leur propriété.

2180 Cette stratégie constitue assurément un pas dans cette direction. Toutefois, elle s'arrête à mi-chemin en limitant l'objectif de densification, en ne permettant qu'une augmentation de la hauteur de 25 à 35 et en maintenant la densité à 6. L'objectif qui consiste à remplacer les terrains vacants à ciel ouvert par des développements immobiliers nouveaux et dynamiques risque de ne jamais être atteint.

2185 Le règlement de zonage de l'arrondissement Ville-Marie et l'étude minutieuse par celui-ci de tous les projets dans le cadre de projets particuliers permettront un respect rigoureux de l'échelle appropriée, la protection du patrimoine, la limite des hauteurs des basiliaires en bordure de la rue, le volume des niveaux supérieurs, l'intégrité de l'architecture, etc.

2190 Alors donc, nous encourageons la Ville d'adopter le Cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville mais d'aller un peu plus loin afin d'atteindre les résultats souhaités. Merci.

2195 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Merci beaucoup, Monsieur Libman. D'aller un peu plus loin dans ce secteur; c'est ce que je comprends.

2200 **M. ROBERT LIBMAN :**

2205 Mais, en fait, on peut voir – nous avons étudié ce secteur évidemment pour nos clients, mais nous croyons que le secteur Bishop-Crescent, l'augmentation est un peu timide; il y a d'autres secteurs où l'augmentation est plus importante. Mais pour le secteur, si nous voulons vraiment donner un coup de pouce à ce secteur pour la transformation de ces terrains vacants, je pense que ça nécessite un peu plus.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

2210

C'est ça. Et comme vous le dites, même si on est dans une trame victorienne, il y a le recours aux projets particuliers ou PIIA – je pense que mon collègue aura une question là-dessus.

**M. ROBERT LIBMAN :**

2215

Exact. Ou le PIIA, c'est ça.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

2220

J'ai une question beaucoup plus générale, et puis monsieur Boisvert va revenir sur une question plus spécifique. Vous avez été donc un artisan important dans le Plan d'urbanisme 2004, n'est-ce pas ?

**M. ROBERT LIBMAN :**

2225

Oui, on a travaillé ensemble là-dessus. Vous y étiez, aussi, au nom du CA à l'époque.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

2230

C'est ça. C'est ça. J'avais un autre rôle à ce moment-là. Puis, vous avez fait dans votre première partie du mémoire un exposé sur le rôle structurant de la densité, dans le développement de la Ville et du centre-ville en particulier. Quelles seraient les autres conditions – là, je me place dans la perspective où on aura à réviser le Plan justement – si vous aviez à prioriser, mettons, quelques conditions à ajouter, complémentaires à l'application de la densité pour rendre habitable et vivable le centre-ville, maintenant, qu'est-ce que vous auriez, quelles seraient vos priorités ?

2235 **M. ROBERT LIBMAN :**

La priorité pour encourager le développement des...

2240 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Pour le rendre habitable, c'est ça. Quelles seraient les conditions nécessaires pour que le centre-ville soit habitable ?

2245 **M. ROBERT LIBMAN :**

2245

Mais la mixité des usages est évidente. La mixité des usages est déjà en place dans un centre-ville. C'est pour ça qu'il faut répondre à cette disponibilité de service pour amener le résidentiel vers le centre-ville. Il y a toujours des nuisances qui existent. Il y a le bruit, il y a le manque des espaces verts et je pense que la Ville – et ça se voit dans le récent PPU sur le Quartier des Grands Jardins, d'essayer de trouver des espaces appropriés pour créer des parcs, des espaces verts. Il faut trouver la relation appropriée entre la rue, les espaces verts, les trottoirs, les entrées principales des bâtiments pour créer une synergie qui invite les gens de vouloir venir habiter dans le centre.

2250

2255 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Rendre la rue habitable.

2260 **M. ROBERT LIBMAN :**

2260

La rue habitable, création des espaces verts, des jardins hivernaux, des atriums, encourager des nouveaux bâtiments, d'encourager un genre de synergie entre le trottoir à l'extérieur vers l'intérieur des espaces communs, communautaires. En fait, surtout dans l'hiver. L'hiver, comme vous savez, les rues, les trottoirs sont abandonnés. Il faut créer cette meilleure synergie entre les espaces publics intérieurs et la rue.

2265

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

D'accord. Alors, Jean-Claude ?

2270 **M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire :**

2275 Monsieur Libman, je pense qu'une des caractéristiques du secteur dans lequel votre bâtiment est implanté, en fait, et vous l'avez souligné, c'est le tissu bâti victorien et l'échelle de ce tissu bâti. Et vous dites, d'autre part, que le rehaussement des hauteurs est timide, qu'on pourrait bâtir plus haut tout en s'harmonisant à l'échelle du tissu victorien. Et vous parlez du processus des projets particuliers donc qui pourrait être un outil.

2280 Vous faites une allusion à la possibilité de baliser davantage cette procédure par projets particuliers et vous allez même jusqu'à soulever l'hypothèse d'évaluer les projets par la procédure des PIIA. Est-ce que vous pourriez détailler un petit peu votre pensée là-dessus ?

**M. ROBERT LIBMAN :**

2285 Mais ça donne un outil à la Ville d'analyser, apprécier, imposer des conditions à un nouveau bâtiment pour mieux insérer le bâtiment dans le cadre environnant. En fait, ça permet un échange, une discussion, une attention particulière à l'architecture, à l'enjeu qualitatif pour s'assurer que l'échelle sur la rue est respectée, qu'une certaine qualité architecturale soit permise.

2290 Donner la hauteur est un grand incitatif pour quelqu'un de vouloir, devoir répondre à cette invitation de la Ville de construire. Mais dans les circonstances, il faut que le projet s'insère bien. Et cet outil d'un projet particulier ou le PIIA permet à la Ville de travailler avec le promoteur pour exiger un certain niveau de qualité architecturale concernant la volumétrie, concernant l'échelle à la rue, certains matériaux. C'est un outil très intéressant et ça impose  
2295 aussi une obligation de la Ville de mettre la qualité architecturale ou certaines de ses mesures qualitatives à un vrai haut niveau.

**M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire :**

2300 Est-ce que vous considérez que le PIIA est un outil qui pourrait davantage baliser le projet particulier, la procédure par projet particulier ?

**M. ROBERT LIBMAN :**

2305 Mais, en fait, ça impose une qualité architecturale, une qualité d'insertion qui nécessite un échange entre le promoteur et les architectes ou les professionnels du promoteur et la Ville, qu'on s'assoie ensemble. On fait évoluer un projet ensemble avec la Ville pour s'assurer que c'est un projet qui s'intègre bien dans le voisinage, qui respecte la qualité patrimoniale des voisins, l'échelle des voisins. Et une des façons architecturales de le faire, ça nécessite ce genre de synergie entre le promoteur – ou ce niveau de collaboration – entre le promoteur et  
2310 la Ville.

**M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire :**

2315 D'accord. Merci.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Je pense que votre propos est assez clair. Je vous remercie beaucoup.

2320 **M. ROBERT LIBMAN :**

Merci à vous.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

2325 Je demanderais à madame Christine Caron de l'Association des résidents du Vieux-Montréal. Merci, Monsieur Libman.

**Mme CHRISTINE CARON :**

2330 Je représente effectivement l'Association des résidents du Vieux-Montréal. L'ARVM et  
un organisme à but non lucratif dont la mission est de veiller à la qualité de vie des résidents  
du Vieux-Montréal mais aussi, et c'est très important, la protection du patrimoine historique et  
culturel du Vieux-Montréal, tout en évidemment étant d'accord et en travaillant pour que le  
2335 développement résidentiel, commercial et touristique du secteur se fasse en harmonie avec la  
qualité de vie et la protection patrimoniale.

Le territoire de l'association au départ recoupait surtout l'arrondissement historique. En  
fait, l'association a été fondée en 93. Maintenant, son territoire comprend également le  
Faubourg des Récollets et le Faubourg Québec. Donc certaines des dispositions du Cadre de  
2340 révision touchent directement le territoire ou encore sont à sa périphérie et pourraient avoir  
des implications importantes pour le développement futur, pour la qualité de vie des résidents  
mais aussi pour le potentiel de mise en valeur historique et de développement touristique du  
quartier. Alors, c'est dans cette perspective-là qu'on présente un mémoire devant vous  
aujourd'hui.

2345 En fait, d'emblée j'ajouterais – ce qui ne fait pas partie du mémoire – que je pense  
qu'on doit se compter chanceux à Montréal d'avoir un centre-ville qui soit habité, qui soit  
animé et actif. Beaucoup de villes de la taille de Montréal n'ont pas cet aspect-là, cet attribut,  
cette qualité. C'est quelque chose que le projet vise à consolider en augmentant la présence  
2350 de l'habitation dans le centre-ville et aussi en carrément s'attaquant à l'ensemble des terrains  
vacants qui sont extrêmement nombreux dans le centre-ville. On pense en particulier aux  
stationnements à ciel ouvert, et ça, dans le Vieux-Montréal, c'est quelque chose qu'on a connu  
mais c'est quelque chose que le Faubourg des Récollets connaît particulièrement. On peut  
dire qu'environ la moitié du territoire du Faubourg des Récollets est constitué de terrains de  
2355 stationnement. Et donc qu'on veuille adopter des mesures pour mettre en valeur ces espaces-  
là, je pense que c'est tout à fait souhaitable.

2360 C'aurait peut-être été intéressant que cette démarche-là se fasse à l'intérieur de la révision du Plan d'urbanisme mais, par ailleurs, c'est une démarche importante, c'est une démarche nécessaire et qu'elle soit faite de façon globale plutôt qu'au cas par cas, on peut apprécier cette approche, cette démarche aussi.

2365 Donc je vais vous faire part de certaines des réserves qu'on a sur l'application du cadre et certaines inquiétudes qu'on a sur les suites qui pourront y être données, notamment en ce qui concerne la participation des citoyens.

2370 Alors, le secteur est, secteur de l'Hôtel de Ville, ce que le cadre indique, en fait, c'est une proposition qui vise à abaisser la hauteur de 45 à 25 mètres derrière l'Hôtel de Ville, principalement pour protéger les vues vers le mont Royal à partir du balcon de l'Hôtel de Ville. Ce qu'on propose, c'est d'inverser le regard, de tourner aussi le regard de la Ville vers le Vieux-Montréal et particulièrement vers l'ensemble institutionnel et historique qui est constitué par l'Hôtel de Ville, par l'ancien palais de justice, par ses annexes et par le Champ-de-Mars.

2375 Ici, on a une vue qui est prise de l'ouest et qui montre assez bien, je pense, l'intérêt de l'ensemble. Je pense que ça démontre assez bien aussi au-delà de l'anecdotique qui est l'événement des paralumes de l'autoroute, ça démontre assez bien aussi l'intérêt de recouvrir l'autoroute Ville-Marie d'un plan visuel, d'un plan de la continuité du tissu et pour assurer une certaine mise en valeur de l'ensemble et du Champ-de-Mars.

2380 Alors donc, essayons de tourner le regard vers le Vieux-Montréal et de protéger les perspectives qu'on en a à partir soit de la station de métro Champ-de-Mars ou des rues qui mènent au Vieux-Montréal entre la rue Sanguinet et le boulevard Saint-Laurent. La station Champ-de-Mars, c'est un des principaux points d'entrée des piétons vers le Vieux-Montréal et là, on parle ici tant des travailleurs que des touristes. Je pense que quand on sort de cette station-là, il faudrait pouvoir préserver – parce qu'à l'heure actuelle, il y a un point de vue vers l'Hôtel de Ville – il faudrait pouvoir préserver ce point de vue, il faudrait que les usagers puissent constater la particularité de l'ensemble.

2385

2390 En plus de son intérêt architectural, de l'importance civique actuelle que le lieu a, il faudrait aussi reconnaître la fonction de place forte qui a été exercée historiquement par le Champ-de-Mars et conserver au site une certaine prééminence physique sur le milieu environnant.

2395 Si je m'arrête un peu sur la station Champ-de-Mars, en soi, c'est un bâtiment qui est intéressant, notamment à cause des verrières de Marcelle Ferron dont la mise en valeur requiert un ensoleillement, et ça, il convient aussi de protéger cet ensoleillement, de dégager donc l'édicule de la station Champ-de-Mars pour assurer que la lumière puisse circuler. Déjà la construction du CHUM du côté est de l'édicule vient couper une partie de la lumière. Alors, il faut certainement s'assurer que du côté sud et du côté ouest, on puisse préserver cette  
2400 lumière.

À l'est de l'édicule, toujours de la même station, on a de peine et de misère réussi à aménager un espace vert qui constitue une transition intéressante. Déjà un cheminement, un itinéraire vers le Vieux-Montréal qu'il faudrait préserver. Il faut se rappeler que les piétons, en  
2405 sortant de cet édicule-là de la station Champ-de-Mars, ont le choix entre utiliser ce petit parc-là puis traverser par-dessus l'autoroute ou encore utiliser un tunnel dont l'état est assez déplorable et on ne parlera pas de la sécurité non plus.

2410 Alors donc, si on conclut sur ce secteur-là, si on regarde les simulations qui ont été fournies dans le rapport ou encore qui ont été fournies lors des séances d'information, ce n'est pas tout à fait évident que ce qui est prévu, c'est-à-dire de diminuer à 25 mètres soit suffisant pour assurer la protection des vues, des perspectives et peut-être donner une certaine ampleur, une certaine continuité au Champ-de-Mars.

2415 Alors donc, ce que l'on recommanderait – puis c'est en raison aussi des autres enjeux d'aménagement autour du CHUM – c'est que l'ensemble du secteur fasse l'objet d'une planification d'ensemble, un PPU peut-être, qui tiendrait compte de l'ensemble de ces éléments-là et qui devrait comprendre comme élément, l'aménagement d'un espace public au-dessus de l'autoroute Ville-Marie en prolongement et au-delà du Champ-de-Mars.

2420           Toujours dans le secteur est, on va tourner notre regard mais un petit peu plus vers l'ouest, c'est-à-dire vers le palais de justice actuel. La proposition du rapport dans ce secteur-là est d'augmenter à 80 mètres les hauteurs permises qui sont actuellement de 44 ou de 60 mètres et d'augmenter la densité de 6 à 9.

2425           L'analyse qu'on en fait, c'est que cette proposition-là est essentiellement basée sur une exception qui est le palais de justice, le nouveau palais de justice, dont la construction en 65 a soulevé une énorme polémique, une énorme controverse, et le bâtiment est toujours sujet à controverse. En fait, quand on habite le Vieux-Montréal, on y est confronté tous les jours. Je pense qu'on réussit à s'y habituer, mais la question qu'on veut poser est : est-ce qu'il faut  
2430 reproduire une erreur? Est-ce qu'il faut se baser sur une erreur pour développer le futur, aménager le futur ?

          Si on regarde les bâtiments qui sont à proximité – ici, j'ai un élément qui est tiré de l'inventaire du patrimoine du site du Vieux-Montréal – si on regarde donc les bâtiments qui  
2435 sont sur Saint-Antoine et Saint-Laurent, donc qui seraient en fait les nouveaux bâtiments où la nouvelle hauteur – densité serait ici du côté ouest et en biais vers le nord, donc pour l'ensemble de ces bâtiments-là, le nombre d'étages varie de 4 à 5. L'édifice le plus élevé étant l'édifice Thémis sur le boulevard Saint-Laurent, un édifice d'une dizaine d'étages. Alors, on peut se rendre compte que c'est passablement inférieur aux 17 étages du palais de justice  
2440 actuel pour ce qui est de sa tour la plus haute ou encore de ce qui est prévu dans le 80 mètres.

          Si on regarde un petit peu à l'ouest, en fait, dans l'alignement sur Saint-Antoine, c'est un peu la même chose. On a des bâtiments de 8 étages, de 6, de 7, de 3 étages, de 5. C'est à  
2445 partir de Saint-François-Xavier, en fait, qu'on commence à avoir les bâtiments les plus élevés, avec 14 étages ici, qui est le bâtiment de la Banque de Montréal et de l'autre côté, l'Hôtel V, l'Hôtel Embassy qui est un bâtiment de 21 étages. Et si on poursuit vers l'ouest toujours, la logique se répète, c'est-à-dire que les bâtiments les plus élevés sont essentiellement des exceptions, ce sont des hôtels qui sont, si on veut, répartis dans un alignement par ailleurs

2450 beaucoup plus bas. Donc si on se fie au milieu environnant, en fait, la nouvelle proposition trancherait fortement sur ce milieu-là.

2455 Le cadre argumente également que ces constructions permettraient d'assurer une continuité entre le Ville de Montréal et le Quartier des spectacles. En fait, il est souhaitable effectivement qu'il y ait une plus grande continuité de ces itinéraires-là, qu'on y inclut là-dedans le quartier chinois via le boulevard Saint-Laurent et la rue Saint-Urbain mais peut-être que si on maintenait les densités et les hauteurs actuelles, on aurait peut-être une meilleure harmonisation avec le cadre bâti actuel et avec le cadre règlementaire existant dans le quartier chinois qui est uniquement de 25 mètres de hauteur. Alors, on peut constater la différence de 2460 25 à 80. Et si on se place aussi dans la perspective des résidents, des usagers du quartier chinois, ça commence à être un petit peu enclavé. Il y a déjà des hauteurs qui enclavent le quartier à l'ouest, on en rajouterait au sud.

2465 Donc en ce qui concerne le secteur du palais de justice, la recommandation est que les hauteurs, les dispositions actuelles en termes de hauteur et de densité entre Saint-Antoine, de la Gauchetière, Saint-Urbain et Sainte-Élizabeth soient maintenues.

2470 Le prochain commentaire concerne le secteur sud, c'est-à-dire plus particulièrement le secteur situé aux abords de la rue McGill et de Bonaventure. Ce qui est prévu dans un premier temps, c'est un abaissement à 45 mètres de la hauteur de part et d'autre de McGill. Ça nous apparaît ça tout à fait souhaitable et tout à fait cohérent avec la hauteur des bâtiments existants sur McGill. Et toujours en termes d'intégration des quartiers, à notre avis, ça va aussi faciliter l'intégration entre le Faubourg des Récollets et le Vieux-Montréal.

2475 Par contre, quand on regarde le secteur qui est aux abords de Bonaventure, c'est-à-dire plus particulièrement en bordure de la rue Duke, ce qui est recommandé ici, c'est une hausse de 60 à 80 mètres, toujours dans la perspective – en fait, c'est dans le réaménagement, ça fait partie jusqu'à un certain point du projet de réaménagement de Bonaventure, ce qu'on craint, nous, c'est que le réaménagement de Bonaventure n'a pas 2480 d'effet de diminution de la largeur de l'axe. Que déjà l'axe constitue une coupure entre le

Faubourg des Récollets et Griffintown et que, dans le fond, si on augmente les hauteurs permises et si cela constitue une espèce de mur finalement en bordure de Bonaventure, l'effet coupure va être amplifié et non diminué dans le sens d'une intégration des quartiers.

2485 Ce qu'on craint aussi, c'est qu'à l'heure actuelle, il y a quelques bâtiments qui subsistent sur la rue Duke. Le rapport indique d'ailleurs qu'en termes d'architecture, ces bâtiments-là sont intéressants. On craint donc qu'en augmentant la densité uniquement sur une bordure des lots, on mette en péril jusqu'à un certain point, la survie de ces bâtiments-là, qu'on soit plutôt tenté de les démolir puisqu'ils jouissent d'aucune protection, qu'on soit plutôt  
2490 tenté de les démolir pour reconstruire le secteur. Ce qui serait dommage parce que ces bâtiments-là sont des témoins de l'utilisation commerciale, d'activités commerciale et industrielle dans le Vieux-Montréal et même si on planifie une entrée de ville, il peut être intéressant de conserver ce genre d'élément.

2495 L'ensemble du secteur, je le disais au début de la présentation, est constitué passablement de terrains de stationnement. Et donc, ce qu'on propose pour l'ensemble du secteur, ça serait aussi une planification d'ensemble de type PPU afin de considérer non seulement la rentabilisation des terrains vacants mais de protéger le patrimoine bâti existant et de pouvoir articuler vraiment un milieu de vie de qualité pour ce secteur-là du Faubourg des  
2500 Récollets.

Le dernier élément de la présentation traite des autres recommandations, notamment les suites du processus d'autorisation. Le cadre fait l'apologie, si on veut, du projet particulier et de la discrétion administrative comme mode d'autorisation et on peut le comprendre  
2505 effectivement dans les cas où on a des problématiques d'insertion complexe. On peut le comprendre pour des projets individuels. Quand le nombre de projets dans un même secteur se multiplie, quand on touche des secteurs déjà construits, des corridors, il semble que cette procédure-là soit nettement moins appropriée et que peut-être une perspective d'ensemble qui permet d'intégrer toutes les dimensions de l'aménagement du territoire serait peut-être  
2510 préférable.

2515 Alors, ce qu'on souhaite, c'est que suite au présent exercice, il y ait, oui, des analyses de projets particuliers mais il y ait un certain nombre de projets d'ensemble, notamment des PPU ou des PIIA qui viennent justement permettre d'intégrer d'autres dimensions qui ne sont pas couvertes à cette étape-ci.

2520 J'ai déjà donné un certain nombre d'exemples, notamment à l'est, les quartiers autour du CHUM où, en termes d'enjeux, on a des problématiques de transport, d'accessibilité, d'occupation de l'espace public, d'espace vert, pour en identifier uniquement quelques-uns qui justifieraient ce genre de démarche.

2525 Donc passons, si possible, à une perspective plus globale et plus intégrée en termes d'aménagement et assurons une continuité au processus de consultation. Souvent, les citoyens – et je pense que ça c'est un des éléments du cadre, la complexité des processus administratifs, la lourdeur, je pense qu'on peut le comprendre mais du point de vue du citoyen, la lourdeur et la difficulté administratives sont aussi un repoussoir qui font en sorte que les citoyens ont moins confiance en les processus de consultation, en un processus administratif, surtout quand ils n'en saisissent pas la continuité ou quand ils ne peuvent pas s'exprimer avec une certaine continuité dans ces processus-là.

2530 Ici, je parle de liens entre ce qu'on peut faire au niveau du Plan d'urbanisme, au niveau des modifications règlementaires et au niveau des PPU, au niveau des projets particuliers.

2535 Donc le cadre recommande des ajustements au niveau administratif. Ça serait peut-être intéressant aussi qu'il y ait des ajustements au niveau des contenus. C'est-à-dire qu'il y ait une continuité entre, à titre d'exemple, les recommandations des rapports des commissions et les étapes subséquentes. On a indiqué à plusieurs reprises que le retour, l'obligation de revenir en consultation publique quand les projets étaient modifiés était une contrainte considérable. C'est un fait, mais ce n'est pas – en fait, il existe déjà dans la procédure d'évaluation environnementale ce genre de disposition. Quand un projet est modifié de façon  
2540 significative, il y a un retour en consultation. Ce n'est pas nécessairement absolu. Ça peut être

géré par un certain nombre de critères. Ça peut tenir compte notamment des enjeux qui ont été soulevés aux premières étapes.

2545           Donc en conclusion – parce que je pense que je vais dépasser mon temps – en conclusion, peut-être assurer donc une continuité au processus de consultation donnerait certainement davantage de confiance de la part des citoyens dans les processus de consultation. Merci.

2550           **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

                  Merci beaucoup, Madame. Vous avez effectivement dans votre démonstration, analyse-démonstration, bien fait comprendre les impacts que vous considérez être ceux qu'on verrait sur les sites, si les paramètres densité dans ces deux secteurs-là étaient appliqués.  
2555           Mais est-ce à dire que vous n'êtes pas en faveur de l'adoption de ce cadre réglementaire de manière générale ?

**Mme CHRISTINE CARON :**

2560           Non, je ne pense pas. Comme je vous disais en introduction, je pense que de procéder de cette façon-là, c'est préférable à des modifications *ad hoc* parce que même si c'est une vue partielle, la problématique, ça donne une vue globale au point de vue territorial.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

2565           D'accord.

**Mme CHRISTINE CARON :**

2570           J'ai l'impression que c'est le genre de modification qui... enfin, je pense que c'est justifié de présenter un cadre et de tenter de revaloriser ou de redévelopper de grands

secteurs de la ville. C'est les suites, dans le fond, qu'on va y donner, la façon dont on va traiter les suites, notamment du point de vue de la consultation, qui sont à...

2575 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

À examiner.

2580 **Mme CHRISTINE CARON :**

... à examiner.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

2585 Et pour ces secteurs-là que vous avez identifiés, vous suggérez – c'était une autre question – un PPU, finalement ?

**Mme CHRISTINE CARON :**

2590 Oui.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Pour l'un et l'autre.

2595 **Mme CHRISTINE CARON :**

Oui.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

2600

Et pour revoir, donc bonifier les paramètres. C'est ce que vous suggérez, puis avoir une vision intégrée.

**Mme CHRISTINE CARON :**

2605

Exactement.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

2610

Parce qu'effectivement, vous avez bien démontré que l'impact le plus probant, ça serait d'accentuer la rupture. On est dans une interface Vieux-Montréal/centre-ville.

**Mme CHRISTINE CARON :**

2615

Oui.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

2620

Puis, là, vous dites que ce qui est proposé là, ça ne va pas aider à retisser. Au contraire, ça va encore plus isoler les deux entités.

**Mme CHRISTINE CARON :**

2625

Oui. Je pense que l'autoroute Ville-Marie, en dépit – en fait, on la considère et à juste titre une coupure en termes de tissu urbain, c'est vrai – mais d'un autre côté, d'un point de vue visuel, ça permet une transition entre le Vieux-Montréal et le centre-ville et ça, je pense que c'est une transition qu'il faut préserver dans le réaménagement.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

2630 Bien, ç'a peut-être révélé qu'il y avait un mur intéressant.

**Mme CHRISTINE CARON :**

2635 Oui.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

2640 Du côté du Vieux-Montréal. Et puis, pour ce qui est du processus d'autorisation des projets justement, vous avez fait état des problèmes : discontinuité, lourdeur, etc. Est-ce que vous avez des propositions concrètes ? À ce que ce soit révisé, à ce qu'on y réfléchisse, mais avez-vous quelques critères ou quelques qualités que vous verriez...

**Mme CHRISTINE CARON :**

2645 Bien, quand je parle de continuité, je pense très précisément à il faudrait que l'Office – pour ne pas le nommer – soit à la fois responsable des consultations, quand il y a, à la fois, modification du Plan d'urbanisme et modification règlementaire, c'est souvent le cas, l'Office va traiter les deux en même temps, mais pas nécessairement. Et ça, il faudrait que ce soit un acquis.

2650 Il faudrait qu'il y ait une continuité dans les recommandations, c'est-à-dire, il faudrait qu'il y ait un suivi des recommandations des commissions. Ça peut-être éviterait la grande crainte, c'est le recours au référendum lorsqu'on arrive en fin de processus, si on pouvait assurer un suivi aux recommandations. C'est-à-dire qu'en cours de route, il y ait une négociation au niveau du projet, puis ça, je pense que la démonstration est faite, c'est une approche intéressante en matière d'aménagement et d'urbanisme dans un centre-ville, mais il faut s'assurer qu'en bout de compte, les objectifs de départ sont respectés.

2655

2660 Il faut s'assurer que les enjeux qui ont été soulevés dans les premières étapes, que ce soit au niveau du Plan d'urbanisme, du Plan directeur ou d'un PPU, à l'échelle du projet, que même si on a modifié le projet, on puisse évaluer, si on respecte toujours les objectifs de départ et si, par rapport aux enjeux des premières étapes, on va dans le bon sens, on va dans le sens de répondre aux enjeux. Ça, je pense que c'est des éléments, il y a des critères qui peuvent être élaborés dans ce sens-là.

2665 Le cadre fait aussi référence au rôle des CCU. Il y a peut-être là un rôle possible pour les CCU d'évaluer les modifications en regard des recommandations des rapports, en regard des enjeux qui ont été soulevés dans les premières étapes et de faire des recommandations dans ce sens-là au conseil, que ce soit au niveau de l'arrondissement ou au conseil de ville.

2670 En fait, là-dessus, je dois avouer que je me fie carrément sur... je prends comme modèle jusqu'à un certain point les mesures qui ont été proposées dans l'avant-projet de loi sur l'aménagement durable et l'urbanisme qui donne un rôle accru aux CCU mais tout en conservant... en fait, ça permet de conserver une discrétion administrative mais en la balisant davantage du point de vue de la reddition de compte et du point de vue de la justification des

2675 décisions faites sur un mode plus arbitraire, si on veut, « arbitraire » n'est pas le bon mot, mais...

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

2680 Je comprends.

**Mme CHRISTINE CARON :**

2685 Merci.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Merci. Une question ?

2690 **M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire :**

Il y a une préoccupation que j'ai, c'est toute la question des outils de planification et vous avez parlé tantôt de la procédure par projets particuliers que vous semblez peut-être, en tout cas, un petit peu remettre en question, et vous parlez aussi de PPU. Bon, c'est deux outils  
2695 qui sont nettement différents l'un de l'autre.

**Mme CHRISTINE CARON :**

Oui.  
2700

**M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire :**

Est-ce que vous avez eu l'opportunité de fouiller le contenu de ces deux outils-là et de saisir, disons, un petit peu la pertinence de chacun des outils ? Et à quel moment ils devraient être utilisés ? Et dans quel contexte ? La question est large.  
2705

**Mme CHRISTINE CARON :**

Oui, oui, la question est large. Mais je la regarderais surtout par rapport à la consultation publique. En fait, je ne remets pas le projet particulier en question. Ce que je remets en question, c'est peut-être son utilisation trop généralisée et qui peut-être permet difficilement de tenir compte comment est-ce qu'on peut évaluer les répercussions. Parce que dans le fond, c'est ça la base du projet particulier, c'est d'évaluer les répercussions d'un projet sur un site avec un certain nombre de critères. Mais si on a trop de projets particuliers dans un  
2710 secteur, sur quels critères peut-on se baser pour évaluer chacun de ces projets-là ? Et donc,  
2715 dans ce contexte-là, est-ce qu'il ne vaut pas mieux...

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Quelle est la vision d'ensemble?  
2720

**Mme CHRISTINE CARON :**

2725           Quelle est la vision d'ensemble ? Et est-ce qu'il ne vaut pas mieux avoir un PPU  
qu'une série de projets ? D'un point de vue de consultation publique, là encore, je pense que  
monsieur Libman a fait état d'un certain nombre de critères. C'est extrêmement difficile du  
point de vue des citoyens de participer à une consultation publique sur un PPU et d'évaluer  
ces critères-là, de porter un jugement sur l'analyse qui a été faite. On a parlé tout à l'heure  
d'analyse de circulation. Effectivement, peut-être que pour un projet particulier, une analyse  
détaillée des impacts sur la circulation n'est peut-être pas évident, alors que dans le cadre  
2730 d'un PPU, c'est autre chose, ça prend une dimension nettement plus pertinente. Alors, si le  
citoyen se retrouve confronté à une série de dossiers dans un projet particulier par rapport à  
un PPU...

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

2735           Ça lui permet de se situer.

**Mme CHRISTINE CARON :**

2740           ... ça lui permet de se situer, parce qu'à l'échelle du PPU, on est à l'échelle du milieu  
de vie. Alors qu'à l'échelle du projet particulier, on est à l'échelle de l'insertion d'un élément  
dans un milieu de vie. On approche beaucoup plus le micro.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

2745           D'accord.

**Mme CHRISTINE CARON :**

2750           Vous me posez effectivement une question difficile.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

C'est bien d'avoir votre réflexion là-dessus. Alors, merci beaucoup, Madame.

2755

**Mme CHRISTINE CARON :**

Merci à vous.

2760

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Merci. J'inviterais maintenant madame Marie-Odile Trépanier, madame Nancy Dunton.

2765

**Mme NANCY DUNTON :**

Juste moi.

2770

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Juste vous. Vous, toute seule.

2775

**Mme NANCY DUNTON :**

Oui. Accompagnée de madame Marie-Odile Trépanier.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

À proximité. Bonjour, Mesdames. C'est Héritage Montréal.

**Mme NANCY DUNTON :**

2780

Bonjour, Madame. Oui. Je suis Nancy Dunton, je suis membre du conseil d'administration d'Héritage Montréal et aussi membre du comité patrimoine et aménagement et je travaille avec madame Trépanier et notre autre représentant, monsieur Michel Tremblay.

2785

Alors, vous avez reçu le mémoire qui a été déposé. J'aimerais juste souligner certains des commentaires généraux ainsi que faire deux ou trois observations sur deux ou trois enjeux, pas nécessairement répéter les commentaires spécifiques sur certains quartiers et, finalement, vous offrir une conclusion, une recommandation, peut-être.

2790

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Vous êtes monsieur Michel Tremblay ?

**Mme NANCY DUNTON :**

2795

C'est monsieur Michel Tremblay. Merci. D'une manière générale, Héritage Montréal reçoit avec intérêt, comme vous remarquez, la proposition soumise à la consultation publique notamment en termes de la série de réduction des hauteurs permises par le Plan d'urbanisme qu'elle avance. Nous y voyons un effort valable pour mener les réflexions en amont sur les orientations et les règles d'urbanisme plutôt que de procéder par des modifications à la pièce qui confortent malheureusement le sentiment d'une politique d'aménagement fondée sur l'habitude de la dérogation, souvent aux dépens de la réalisation d'orientations convenues avec la population et enchâssées dans le pacte social que constitue le Plan d'urbanisme.

2800

2805

Toutefois, il faut dire que nous nous préoccupons du caractère très technique de cette proposition, incarné notamment dans la présentation de vues aériennes dans le document. De plus, cette proposition semble être issue de et portant principalement sur l'arrondissement de Ville-Marie bien que le document réfère à la définition du centre-ville selon le Conseil d'agglomération.

2810 Le lien entre cette proposition et l'administration du Plan d'urbanisme par la Ville de  
Montréal, notamment sa mise à jour obligatoire attendue depuis 2009, ne nous semble pas  
clair non plus que sa relation avec les termes du Plan d'urbanisme pour les arrondissements  
contigus de Ville-Marie – Sud-Ouest et le Plateau-Mont-Royal. On voudrait comprendre  
2815 comment une telle proposition contribuera non pas à accentuer des fractures résultant de  
visions locales ou ponctuelles de développement mais bien à réaliser les objectifs du Plan  
d'urbanisme et le renforcer comme principal outil de cohérence pour le développement urbain  
de Montréal.

2820 Cela est particulièrement important puisqu'une éventuelle adoption de cette  
proposition regroupée d'une quarantaine de modifications au Plan d'urbanisme privera la  
population d'un accès à des processus de qualité auxquels elle a actuellement droit sous  
forme de consultations de l'OCPM et qui permette un examen utile sur la qualité des projets  
d'un point de vue public.

2825 Héritage Montréal considère insuffisant et inadéquat dans le contexte du centre-ville  
de Montréal, le mécanisme actuel des assemblées publiques de consultation selon les termes  
de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* dont nous nous inquiétons. Nous croyons  
nécessaire que les projets majeurs, nonobstant les modifications proposées dans le Cadre de  
révision des hauteurs et densités au centre-ville, devraient être l'objet d'un exercice  
2830 d'information et de commentaires sous l'égide de l'Office de consultation publique.

Enfin, Héritage Montréal estime aussi nécessaire de préciser considérablement les  
critères actuellement très généraux, voire flous, qui sous-tendent la préparation des projets  
particuliers.

2835 Quelques observations. Il faut dire qu'Héritage Montréal veut évidemment conserver et  
respecter les caractéristiques des quartiers montréalais. C'est-à-dire, une chose sera d'éviter  
de construire des tours qui bloqueraient les vues vers le mont Royal. Il faut s'assurer qu'on  
n'utilise pas l'existence d'une tour dont la hauteur a été une erreur des années 60 et on pense

2840 vers le Port Royal, par exemple, sur le côté nord de la rue Sherbrooke, afin de justifier même légitimiser les constructions d'autres tours de la même hauteur.

Et si on prend comme prémisse de base que le mont Royal et le fleuve sont les caractéristiques déterminantes de l'entité de la Ville, il faut s'assurer qu'on peut voir la montagne. Aussi simple que ça.

Deuxième chose. En termes de cette notion de densification et le respect des quartiers, c'est qu'il faut densifier en respectant le gabarit. Et prenons deux exemples ou trois exemples existants, par exemple. On pense vers le Centre du commerce mondial de Montréal dont il y avait une densification énorme, même le promoteur a parlé à l'époque – ça fait 20 ans – d'un gratte-ciel horizontal. Et de plus, un autre exemple très proche dont les architectes ont utilisé exactement la même description, on parle du Centre CDP Capital, le siège social de la Caisse de dépôt. On pense aussi à la Maison Alcan dont il y avait une densification; c'est un projet exemplaire en termes de cette notion de respect du gabarit du quartier.

Nous nous inquiétons de ce document parce que ça nous semble être un document d'une étape intermédiaire, avant le Plan d'urbanisme. Donc il existe un certain risque d'endosser certaines propositions sans avoir le soutien des études détaillées qui doivent être à la base, à la fondation de n'importe quel plan assez important en termes d'aménagement du centre-ville.

Juste pour vous citer deux exemples que nous avons remarqués à l'intérieur de ce plan de révision, juste deux. Dans le quartier Bonaventure, soi-disant quartier Bonaventure, le sort de Bonaventure n'est pas encore réglé mais on remarque un rehaussement de la hauteur qui correspond, on présume, à la hauteur proposée par le promoteur, alors qu'il existe une hauteur bien établie dans le Faubourg des Récollets qui a été déjà densifié, densifié en respectant le gabarit du quartier.

Autre exemple, déjà cité par madame Caron, c'est le quartier autour du palais de justice où cette tour est utilisée comme point de référence pour certains rehaussements.

2875 Visiblement, le palais de justice fait partie de l'ensemble de la rue Notre-Dame et ne doit pas être utilisé, servir comme point de repère pour un rehaussement. Donc les abords de l'autoroute Ville-Marie seraient mieux servis par une échelle et une hauteur qui tiennent compte de la topographie. Alors là, il y a une question plus que juste de gabarit et aussi toute la notion de topographie aussi du quartier.

2880 En conséquence et en prévision de la véritable révision du Plan d'urbanisme attendue et exigée par la loi, Héritage Montréal souhaite qu'un engagement soit pris pour exposer tout projet d'une certaine envergure en termes de volume, d'intensité d'usage et d'impact sur le patrimoine et le paysage urbain aux commentaires de la population par des activités sous la supervision de l'OCPM.

2885 D'autre part, nous souhaitons qu'un mécanisme conjoint de la Ville de Montréal, de l'arrondissement de Ville-Marie et d'organisations civiles en matière de développement urbain soit créé pour accompagner la mise en œuvre du cadre révisé de hauteurs et densités pour le centre-ville. Voilà.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

2890 Merci beaucoup pour votre résumé, Madame, c'est très apprécié. Ça va nous permettre, par les questions, de revenir dans votre mémoire.

**Mme NANCY DUNTON :**

2895 J'espère.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

2900 Je vous remercie. Je sais que chacun de mes collègues a des questions, moi aussi. Alors, je vais regrouper les miennes, puis ensuite, on passera la parole. En général, je comprends que vous recevez avec intérêt l'exercice – c'est moi qui reformule, vous me direz si

j'ai compris ou pas – vous recevez avec intérêt l'exercice mais non pas le produit parce qu'il vous semble qu'il n'est pas suffisamment étayé ?

2905 **Mme NANCY DUNTON :**

Exact.

2910 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

À ce moment-ci. Pour être adopté à ce moment-ci. C'est bien ça votre réflexion ?

**Mme NANCY DUNTON :**

2915 Vous avez bien choisi le mot « à ce moment-ci ». Nous aimerions qu'il y ait – on comprend qu'il y a un besoin mais il faut le faire correctement. Et de notre avis, qu'il faut le réaliser avec des études de soutien. Et le mot « soutien » est très important.

2920 On a bien vu certains exemples au cours des présentations d'autres intervenants dont ils parlent de certains quartiers. Donc c'est clair, vu leur présentation, qu'il n'y avait pas une étude détaillée. Ces études détaillées doivent absolument soutenir une telle révision. Même s'il y a un besoin, même s'il y a une urgence à faire quelque chose, il faut le faire correctement. Montréal mérite que ça soit fait correctement. Alors ça, c'est en résumé notre position.

2925 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

2930 Alors, mes questions sont ponctuelles, elles visent à mieux comprendre certaines parties de votre texte. À la page 7, la quatrième section, vous dites que le cadre ne réduira pas les – et je vous cite – « *fractures résultant de visions locales ponctuelles* », vous faites référence à quoi exactement, « *visions locales ponctuelles* »?

**Mme NANCY DUNTON :**

2935 Les fractures résultent effectivement du fait qu'il n'y a pas de cohérence, il n'y a pas de représentation ici des autres arrondissements. Ça, c'est où le mot « fractures » se situe.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

2940 C'est ça. Vous faites référence aux autres arrondissements.

**Mme NANCY DUNTON :**

2945 C'est des autres arrondissements, oui.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

D'accord.

2950 **Mme NANCY DUNTON :**

Effectivement, on ne voit qu'un morceau.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

2955 À la page 7 toujours, à la fin du troisième paragraphe, il y a une affirmation là que si ce cadre était adopté, il n'y aurait plus de consultation publique. Je n'ai pas très bien saisi ça. Est-ce que Marie-Odile..? J'ai cru comprendre qu'il y aura quand même la procédure pour certains projets. Il y a aussi les PIIA qui seraient possibles. Alors, pourquoi là il n'y a plus de consultation publique ? C'est une affirmation assez forte.

2960

**Mme MARIE-ODILE TRÉPANIÉ :**

Je ne sais pas où c'est écrit.

2965 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

C'est à la page 7, à la fin du troisième paragraphe.

2970 **Mme MARIE-ODILE TRÉPANIÉ :**

On dit : « *privera la population d'un accès à des processus de qualité auxquels elle a actuellement droit sous forme de consultation de l'OCPM.* »

2975 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Ah bon.

**Mme MARIE-ODILE TRÉPANIÉ :**

2980 Ça va priver les citoyens de consultation de l'OCPM.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

2985 D'où le fait que vous recommandez un petit peu plus tard qu'il y ait quand même – nonobstant, il y a quand même quelques projets, enfin des projets de grande envergure, qui soient soumis.

**Mme MARIE-ODILE TRÉPANIÉ :**

2990 C'est ça. Parce qu'à l'heure actuelle, avec la loi sur l'aménagement actuelle, les plans de protections particuliers sont – je pense que monsieur Michaud en a parlé un petit peu avant –

2995 sont traités dans une même soirée de consultation, devant des membres du conseil municipal et non pas devant l'Office, et il n'y a pas d'information préalable, la disponibilité des documents n'est pas requise sur internet, par exemple, ce n'est pas obligatoire, et tout ça se fait en même temps : les questions, l'information, les opinions.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

3000 Mais si le processus assorti aux projets particuliers était mieux balisé ou s'il y avait des améliorations à cet égard, est-ce que ça serait une piste à examiner ça ?

**Mme MARIE-ODILE TRÉPANIÉ :**

3005 Mais c'est un petit peu ça qu'on met de l'avant. On dit que peut-être que par moment – on a compris qu'il y a une critique à l'égard du processus de l'article 89, parce qu'il est un petit peu rigide mais on souhaiterait qu'il y ait une formule intermédiaire avec l'OCPM mais avec des projets particuliers. Et que les projets particuliers soient mieux balisés avec des critères plus développés, plus adaptés au site.

3010 Et juste pour continuer dans cette ligne-là, il faudrait – un petit peu comme madame Caron l'a mentionné – se référer au projet de loi qui va être déposé, d'après mes informations, la semaine prochaine, sur l'aménagement durable du territoire et l'urbanisme – la semaine prochaine ou l'autre semaine après. Et là-dedans, le processus de consultation est beaucoup plus élaboré. Par exemple, dans le cas où il y a une modification qui est reliée à un projet  
3015 immobilier, là il y a une procédure assez longue. On doit expliquer les objectifs du projet, on doit justifier, on doit examiner les impacts, enfin les conséquences du projet et il doit y avoir – on recommande, et ça c'est vrai dans le projet de loi, c'est vrai pour toutes les modifications règlementaires, que ça se fasse en deux étapes distinctes : une étape d'information et une étape de consultation.

3020 La seule chose qu'il n'y a pas dans le futur projet de loi, c'est l'existence d'un office de consultation, parce que ça, c'est laissé au choix de chaque municipalité, soit de créer leur propre

comité de consultation ou soit de le faire devant le conseil municipal. Donc il y a quand même des modalités. Les municipalités peuvent choisir.

3025

L'autre élément qui serait nouveau dans cette loi-là, c'est qu'il y aurait un rapport de consultation. Parce qu'avec les projets particuliers, il n'y a pas de rapport de consultation. Le conseil municipal écoute les gens, ça se fait dans l'ordre ou dans le désordre et puis après, le conseil municipal, souvent même le soir même prend sa décision. Alors, il n'y a pas de recul, il n'y a pas de rapport, il n'y a pas d'analyse.

3030

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

D'accord.

3035

**Mme MARIE-ODILE TRÉPANIÈRE :**

Tous les éléments que vous connaissez très bien qui font partie des exercices de l'Office de consultation.

3040

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

D'accord. Alors je vais laisser mes collègues intervenir puis j'aurai une dernière question à la fin.

3045

**M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire :**

Vous avez presque répondu à ma première question, mais quand même, je la pose, à savoir : vous trouvez que les critères qui accompagnent la procédure par projet particulier sont trop vagues, ne sont pas suffisamment étoffés, le terme que vous employez, c'est « flous », « voire flous ». Comment est-ce que vous avez une compréhension de ce que pourraient être les critères vraiment mieux adaptés, qui permettraient de mieux encadrer cette procédure ?

3050

**Mme MARIE-ODILE TRÉPANIÉ :**

3055

Bien, on a un règlement sur les projets particuliers...

**M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire :**

3060

Oui.

**Mme MARIE-ODILE TRÉPANIÉ :**

3065

... qui présente des critères du genre l'impact sur le milieu, l'impact sur l'environnement, les gabarits, les critères généraux qui s'appliquent partout à travers toute la Ville de Montréal. Il n'y a pas de spécificité dans ces critères-là. Il n'y a pas d'analyse par quartier ou par secteur ou par zone.

3070

Je ne peux pas croire que dans le centre-ville de Montréal, on n'est pas capable d'avoir des critères spécifiques au centre-ville de Montréal et des propositions comme celle de madame Caron, l'idée d'avoir des PPU, donc des plans ou des programmes particuliers d'urbanisme par secteur permettrait de faire sortir des critères qui soient spécifiques pour chaque quartier, selon ses caractéristiques : le Vieux-Montréal a ses particularités; le secteur Sud de la rue Sainte-Catherine a ses particularités; le secteur Bonaventure a ses particularités, Bonaventure ou Faubourg des Récollets. Et il faudrait que ça ressorte un peu plus dans les critères.

3075

3080

D'ailleurs, quand on parle des PIIA, les règlements sur les PIIA, ils sont beaucoup plus détaillés, les règlements sur les PIIA. Ils sont souvent par secteurs. C'est-à-dire qu'on a un certain nombre de critères généraux, puis après ça, on a des critères particuliers par secteurs. Mais on n'a pas ça pour Montréal. Pour les projets particuliers.

**M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire :**

3085 Sur deux sites en particulier, à savoir, par exemple celui du Musée des Beaux-Arts et donc du rehaussement qui est proposé du côté nord de la rue Sherbrooke, vous n'êtes pas d'accord avec ce rehaussement-là ?

**Mme MARIE-ODILE TRÉPANIÉ :**

3090 Non.

**M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire :**

3095 Et vous n'êtes pas d'accord non plus avec le rehaussement qui est proposé en ce qui concerne le Carré Dorchester ?

**Mme MARIE-ODILE TRÉPANIÉ :**

3100 Exact.

**M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire :**

Pourriez-vous nous dire pourquoi dans les deux cas, dans chacun des cas ?

**Mme NANCY DUNTON :**

3105 Dans le cas de la rue Sherbrooke, c'est évident, c'est un peu ce qu'on vient de citer en termes de la justification via le Port Royal. Alors, on a fait une erreur au cours des années 60, on va la répéter ? Non. Et, encore une fois, ça tombe aussi dans toute cette question de vues vers le mont Royal. Alors pour ces deux raisons, non, il n'y a pas de raison de densifier, non, de la rue Sherbrooke, pas du tout.

3110

**Mme MARIE-ODILE TRÉPANIÉ :**

3115 Si je peux ajouter, il y a le Port Royal évidemment qui est énorme mais il y a aussi d'autres petits bâtiments au sud de Sherbrooke. On voudrait aligner un peu la hauteur sur ces petits bâtiments, Le Globe et puis je ne sais pas quel bâtiment...

**Mme NANCY DUNTON :**

3120 Il existe une échelle.

**Mme MARIE-ODILE TRÉPANIÉ :**

3125 ... et des bâtiments de plus ou moins une quinzaine d'étages. Et le paragraphe qu'on a dans notre texte sur les droits acquis, en fait, ce qu'on propose, c'est que ces bâtiments exceptionnels – en fait, quand on a demandé en période de questions pourquoi est-ce qu'on rehausse les hauteurs autour du Musée des Beaux-Arts, la réponse nous a été donnée : « Mais il y a des bâtiments qui sont dérogatoires, puis qui ne pourraient pas faire d'amélioration ou d'agrandissement » ou des trucs comme ça.

3130 Bien, ce que nous, on propose, c'est que ça soit traité dans le cadre d'un règlement sur les droits acquis. C'est-à-dire qu'on ne fasse pas disparaître le caractère dérogatoire de ces bâtiments-là, qu'on maintienne le message qu'on ne veut pas perpétuer ou reproduire ces hauteurs qui sont excessives et qui ne respectent pas le caractère de la rue ni de la montagne, 3135 donc qu'on maintienne ça comme des usages dérogatoires et des hauteurs, des constructions dérogatoires, et qu'on les traite dans un règlement sur les droits acquis.

3140 Un règlement sur les droits acquis peut introduire toutes sortes de modulations, peut prévoir un certain pourcentage d'agrandissement, peut prévoir des conditions de modification. Ce n'est pas rigide, les droits acquis. Il y a une flexibilité qui est possible. Mais le message, c'est que ce sont des usages dérogatoires qu'on ne veut pas répéter. De là le message dans le Cadre de révision, c'est de dire : « Ah, bien, ce n'est pas grave », bien, nous on est contre ça.

**M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :**

3145 Vous mentionnez que les projets d'envergure devraient passer à l'OCPM. Est-ce que vous avez des paramètres de...

**Mme MARIE-ODILE TRÉPANIÉ :**

3150 Des seuils.

**M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :**

3155 Des seuils? En disant que c'est d'envergure, est-ce que vous vous référez à l'article 89 de la charte ou vous avez un autre critère en tête ? Si vous en avez un.

**Mme MARIE-ODILE TRÉPANIÉ :**

3160 Il faudrait peut-être retourner au rapport Tremblay, de Gérald Tremblay, dans le temps qu'il n'était pas maire encore et où c'est un rapport sur la consultation publique. Et d'ailleurs, Héritage Montréal avait contribué à travers ses mémoires. Et là, on avait essayé de faire des distinctions, des catégories de projets. Et plus le projet était important, plus la procédure devait être substantielle, et pour des petits projets, la procédure serait moins. Alors là, je n'ai pas le rapport ici mais il y a cette idée que pour des projets importants...

3165

**M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :**

C'est ça.

3170 **Mme MARIE-ODILE TRÉPANIÉ :**

C'est ça. Et l'autre élément aussi, c'est le fait qu'on est au centre-ville. Je comprends qu'il y a des promoteurs qui sont pressés, puis on veut accélérer les démarches, mais on est

3175 au centre-ville. Tous les projets sont importants au centre-ville de Montréal. Et c'est important qu'on puisse associer la population et faire un véritable débat sur des changements qui vont bouleverser l'image de Montréal.

**M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :**

3180 Merci.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

3185 Dernière question. À la page 9, deuxième paragraphe – vous voyez qu'on l'a lu, votre document – page 9, deuxième paragraphe, alors là vous affirmez la nécessité de protéger les vues diagonales vers la montagne, avec des outils, des pratiques plus fermes que ce qui prévaut actuellement.

3190 Alors donc, les outils actuels évidemment ne vous satisfont pas, ne vous apparaissent pas efficaces. Qu'est-ce que vous proposez au juste? Notre préoccupation, elle est très concrète. S'il y avait un éventuel règlement à élaborer sur cette question, sur quel type d'étude serait-il basé ?

**Mme NANCY DUNTON :**

3195 Mais on peut, par exemple, commencer avec l'étude qui a été réalisée dans le cadre de Montréal, les vues, les cônes de vision qui ont été développés vers la montagne. Il y en a au moins ça. Mais ça c'est juste un début. Honnêtement, ça prendra... et si ça devient un exemple, un bon exemple d'une étude détaillée, effectivement, que c'est beaucoup plus un cas de le faire rue par rue, îlot par îlot.

3200 Sûr et certain, un aspect qui est mentionné fréquemment, dont par d'autres intervenants, c'est cette notion de la vue de l'Hôtel de Ville vers la montagne, par exemple. Ce n'est pas du balcon du maire qu'il faut voir; c'est vraiment du Champ-de-Mars. Alors, ça

3205 démontre vraiment qu'il faut choisir avec soin le point de vue, le point de départ. Et on apprécie aussi cette notion de le voir d'un autre sens, aussi, de le voir effectivement de la montagne, tel que mentionné par madame Caron, par exemple.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

3210

Mais ça exigerait, pour qu'on puisse, dans un projet de design urbain, articuler la prise en compte des vues, la prise en compte de la localisation du bâtiment, etc., ça exige aussi qu'on ait une idée d'une pondération, une hiérarchisation de ces vues-là. Elles n'ont pas toutes des valeurs égales. Il faut connaître aussi, il faut pouvoir argumenter avec des promoteurs. Est-ce que c'est faisable ça, selon vous ? Avez-vous des exemples d'ailleurs où ça a pu se faire, où il a pu y avoir des outils même pour, je ne sais pas, moi, évaluer la valeur économique d'une vue ou d'une localisation d'un bâtiment par rapport à une vue ?

3215

**Mme MARIE-ODILE TRÉPANIÉ :**

3220

Vous pourrez poser ces questions-là aux Amis de la montagne mais vous avez dans le mémoire d'Héritage Montréal, il y a une référence à une déclaration sur le paysage urbain qui vient d'être adoptée à l'UNESCO et qui définit le paysage urbain avec beaucoup de composantes. Alors ça, c'est des éléments intéressants.

3225

L'autre élément aussi, c'est que dans le Plan de protection et de mise en valeur du mont Royal, on avait identifié des cotes altimétriques mais on n'a rien fait avec. Alors là, il faut poursuivre la démarche. On a identifié des vues. On a identifié – même l'Office de consultation en a identifié 18 qui étaient menacées et il faut continuer. Il faut continuer la démarche.

3230

Alors, nous on trouve ça très inquiétant de se faire dire : « On en a choisi deux, puis on travaille juste sur ces deux-là. » Mais tant mieux si on a réussi à en trouver deux et à faire des propositions de limitation des hauteurs sur ces deux-là, mais ce n'est pas suffisant et c'est très inquiétant sur les autres vues. Est-ce que c'est un message qui dit aux promoteurs : « Bien, les autres vues, ce n'est pas important. » Il faut poursuivre avec le travail.

3235

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

D'accord. Une dernière question ?

3240 **M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire :**

Oui, parce que pour moi, pour les commissaires, c'est assez important. Je reviens sur la notion des hauteurs maximales et sur le fait que vous soyez contre un certain nombre de hauteurs qui sont proposées. Je le comprends, puisqu'il s'agit de sites où il y a des enjeux patrimoniaux. Toutefois, si ces hauteurs maximales-là – on peut avoir deux attitudes. On dit :  
3245 « On est contre ces hauteurs maximales là. Il faut viser des hauteurs qui tiennent davantage compte de l'échelle du territoire »; l'autre approche qu'on peut avoir, c'est de dire : « Oui, à ces hauteurs-là, à condition qu'il y ait des règles d'insertion des projets », qu'est-ce que vous en pensez ?

3250

**Mme MARIE-ODILE TRÉPANIÉ :**

Prenons l'exemple de Bonaventure, le secteur Sud. On a mis 80 mètres de Notre-Dame à peu près jusqu'en bas, sauf un petit coin. Mais quand on montre le plan image,  
3255 en fait, on montre qu'il y a une gradation et qu'au Service, ils sont conscients que ça ne sera pas tout, ils ne souhaitent pas que ça soit tout 80 mètres. Donc ça rejoint votre question. Mais nous comme citoyens, on se dit; « Oui, bon, on est tous d'accord, mais comment allez-vous le faire? » Et ça nous inquiète qu'on mette 80 partout alors qu'en réalité, on ne veut pas 80 partout. Donc on demande d'autres critères, on demande d'autres conditions, on demande  
3260 d'autres analyses, et on ne les a pas.

La difficulté, c'est que le Service se fie sur le processus des projets particuliers et dit :  
« On va faire – en fait, les urbanistes vont faire la négociation, les CCU vont se prononcer. »  
3265 Mais qu'est-ce qui va faire, à quel moment, est-ce qu'à un moment donné, ils vont arrêter d'accepter des dérogations ? Selon quels critères ils vont arrêter d'autoriser des tours?

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Ça laisse place à la discrétion, quoi.

3270

**Mme MARIE-ODILE TRÉPANIÉ :**

Oui. Alors, on ne le sait pas. On aimerait ça que les études se poursuivent. La même chose autour du palais de justice. Le plan image qui est présenté autour du palais de justice montre une tour très étroite, à peu près de la hauteur du palais de justice puis autour, ça va être plus bas. Ça ne sera pas 80 mètres. Mais si ce n'est pas ça qu'on veut, est-ce qu'on ne peut pas se donner les outils pour ne pas avoir du 80 mètres partout ?

3275

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Très bien. Merci beaucoup.

3280

**Mme NANCY DUNTON :**

Merci.

3285

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Merci et je demande aux Amis de la montagne de venir ici. Je vois que les Amis sont nombreux. Bonjour, Madame. Vous êtes madame Djavedani?

3290

**Mme FIROOZEH DJAVEDANI :**

Oui.

3295 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Vous êtes monsieur Décarie? Bonjour, Monsieur.

3300 **Mme FIROOZEH DJAVEDANI :**

3305 Si vous permettez, je vais juste mettre notre diapositive. Bonsoir. Je m'appelle Firoozeh Djavedani, je suis responsable des relations avec la communauté aux Amis de la montagne. Je suis accompagnée ce soir de monsieur Jean Décarie, qui est gouverneur des Amis de la montagne, et également, sur notre comité de concertation. Monsieur Décarie a participé à l'écriture de notre mémoire et monsieur Décarie est également urbaniste et il a travaillé sur l'élaboration du premier Plan de protection et de mise en valeur.

3310 Donc notre intervention sur le Cadre de révision des hauteurs et densités touche particulièrement l'aspect des vues sur le mont Royal, donc vers le mont Royal et depuis le mont Royal. On est content du respect de la silhouette de la montagne, notamment par l'abaissement des hauteurs au nord de la rue Sherbrooke. Il y a également deux vues qui sont considérées, donc ça a un certain intérêt : donc la vue depuis l'esplanade de la Place des Arts qui est intéressante et également la vue depuis la terrasse de l'Hôtel de Ville qui est un petit peu plus – dont l'intérêt est discutable, disons. En fait, la terrasse du maire n'étant pas  
3315 disponible, accessible au public. On voit ici une photo qui a été prise depuis l'esplanade du Champ-de-Mars et la vue, en fait, sur le mont Royal est beaucoup plus timide, puis c'est caché, en fait, par des arbres.

3320 L'importance de protéger les vues est reconnue depuis déjà plusieurs années. Tant la consultation de la Commission des biens culturels sur l'avenir du mont Royal que celle tenue par l'Office de consultation publique sur le Plan de protection et de mise en valeur ont permis de souligner encore davantage l'importance de protéger les vues. Le décret gouvernemental de 2005 aussi qui a constitué l'arrondissement historique et naturel du mont Royal reconnaît le mont Royal comme un point de repère visuel majeur et identitaire. C'est un lieu emblématique  
3325 du Québec et ce sont là vraiment les premiers mots qu'on retrouve dans le décret

3330 On croit que comme suite au Plan de protection et de mise en valeur, en fait, il nous apparaît prioritaire qu'une étude soit entreprise par la Ville-centre. La Ville-centre, en fait, si elle s'implique dans cette étude, ça permettrait d'avoir une vision plus globale qui dépasse les limites de l'arrondissement Ville-Marie et qui touche dans le fond concrètement l'ensemble des vues et des fenêtres sur le mont Royal. Donc ça permettrait d'avoir une vision plus globale, de prendre en compte le rôle structurant de la montagne et d'analyser l'ensemble de la silhouette de la montagne et de la Ville.

3335 Une telle étude aussi devrait être réalisée avec les différentes instances municipales, comme par exemple, le Bureau du mont Royal, le Service du patrimoine et les autres arrondissements concernés. Ça permettrait donc de protéger les vues qui font partie vraiment des richesses de Montréal.

3340 Donc au niveau des vues également, on retrouve celles qui sont vers la montagne et celles depuis la montagne. Pour ce qui est des vues vers la montagne, on croit que ça serait important, dans le fond, de faire la distinction entre les fenêtres qui sont dans l'axe des rues et celles qui sont plutôt en diagonal parce que souvent, en fait, pour les vues dans l'axe des rues, elles sont moins problématiques. On conserve normalement la fenêtre même en augmentant les hauteurs dans les rues, dans le centre-ville. Pour celles en diagonal, par contre, c'est plus compliqué, elles sont plus sensibles et fragiles; elles sont plus susceptibles de se dégrader ou même de disparaître complètement lorsqu'on vient rehausser les hauteurs sans avoir vraiment des analyses détaillées.

3350 Parmi les vues vers la montagne, celles de l'île Sainte-Hélène est particulièrement intéressante. En fait, l'analyse qu'on a eue du terrain nous porte à constater que cette vue, elle semble déjà menacée par des projets qui sont déjà autorisés, donc qui sont en cours, mais également les augmentations de hauteur autour du Quartier des spectacles qui vont présenter un certain risque. Donc on a le bâtiment ici qui est juste au-dessus de l'édicule du métro et donc, en fait, on vient proposer d'autres bâtiments ici. Ça va gruger, dans le fond, la vue sur le mont Royal.

3360 Pour les vues depuis le mont Royal, on est surpris que celle depuis le belvédère Kondiaronk n'ait pas été considérée dans le projet puisque c'est un site de prestige qui offre une vue spectaculaire sur Montréal et sur le fleuve, également les Montérégiennes. Et c'est un site aussi qui est choyé tant par les Montréalais que par les touristes. Donc c'est très fréquenté par les touristes.

3365 Pourtant, il est évident, en fait, que les changements proposés vont avoir un impact sur les relations entre la montagne et le fleuve, les relations visuelles. Puis l'érosion des vues à partir du belvédère Kondiaronk et de l'horizon fluvial a été depuis longtemps soulignée, à plusieurs reprises en fait, notamment dans des études réalisées par la Ville. Donc ici, on voit une photo comparative entre 87 et 2005, tirée d'un document du Bureau du mont Royal lors des consultations sur le Plan de protection et on voit qu'on est venu gruger un peu de la vue sur le fleuve et que cette fenêtre se perd progressivement, elle se ferme.

3370 Donc au-delà de cette vision globale de l'étude qui devrait être faite, on requestionne aussi les critères actuels d'analyse des projets. En fait, ce qu'on nous a dit pendant les séances d'information, c'est que les vues vont être prises en considération lors d'une analyse au cas par cas pour les projets. Donc on va voir l'impact des projets sur les vues vraiment quand un projet va être déposé.

3380 Mais l'analyse à la pièce des projets n'est pas toujours efficace et ce n'est pas non plus synonyme de protection au niveau des vues. Le cas récent du Stade Percival-Molson le montre bien, en fait, était le cas en ce sens, parce qu'on voit, en fait, la première photo ici, c'est la projection qui avait été faite par le promoteur et la deuxième photo, c'est le résultat final. Donc on a grugé une portion de la vue sur le mont Royal et on est venu complètement perdre la vue sur les bâtiments patrimoniaux du Royal Victoria.

3385 Dans la correspondance qu'on a eue avec la Ville et le ministère, les deux, tant la Ville que le ministère, ont reconnu que les outils actuels étaient limités. Ils nous ont également dit qu'il fallait faire preuve d'une vigilance accrue et que des outils plus performants devraient être

mis en application dans l'avenir. Mais on voit bien que dans le fond il y a un besoin pour des mesures plus poussées en matière de protection des vues.

3390           Donc la réalisation d'une étude approfondie sur les vues est indispensable. Ça permettrait notamment de faire la distinction entre les vues qui doivent être protégées de toute construction dans l'axe de ces vues-là de celles qu'on peut protéger plus par critères, notamment en modulant l'apparence architecturale du bâtiment.

3395           Les projets de développement trouvent souvent leur légitimité dans l'argument économique mais lorsque les projets compromettent l'intérêt public, en fait, c'est l'intérêt public qui devrait primer sur l'intérêt privé. La conciliation entre le développement et la protection des vues n'est pas impossible mais il faut se donner les moyens pour faire des choix éclairés en ayant une bonne connaissance des conséquences de nos décisions. Voilà.

3400

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

          Merci beaucoup. On va passer aux questions. Je vais peut-être demander à Viateur de poser la première.

3405

**M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :**

          Vous recommandez une étude pour évaluer donc de manière plus poussée l'impact des changements sur les vues d'intérêt. Est-ce que vous avez des paramètres possibles de cette étude-là, notamment l'aspect économique ou enfin pourriez-vous nous en dire plus sur les paramètres, comment ça devrait être amorcé cette étude-là, comment on devrait enligner ça ?

3410

**M. JEAN DÉCARIE :**

3415

          Non, on n'a pas étudié l'aspect économique, l'aspect immobilier de la question. C'est essentiellement un aspect patrimonial dans le fond, parce que là, on joue avec des éléments

majeurs de l'identité de Montréal qui sont la montagne et le fleuve et qui sont également les Montérégiennes. Ça c'est des choses qui sont, au niveau du paysage, les plus importantes. Donc ça prime tout. Ça prime l'immobilier, point. Donc on n'a pas eu à se poser cette question-là : est-ce qu'on va empêcher le développement d'un building quelque part. On n'est pas fou. On comprend que le centre-ville, il faut que ça continue, mais je pense qu'on a, non pas des critères mais des propositions à faire de ce côté-là.

Par exemple, pour ce qui est des vues de la montagne vers l'extérieur, « depuis la montagne » comme on dit, il faut bien s'apercevoir qu'il y a un seul endroit dans le fond qui domine et c'est le belvédère *qu'en-dira-t-on*. Et le reste, c'est sûr qu'il y a des sentiers qui se promènent un peu partout. À ce moment-là, la vue bouge constamment. Mais il y a une vue, elle est là et on n'en tient pas assez compte.

D'une certaine façon également, elle n'est pas à la hauteur du mont Royal. Elle n'a pas 213 mètres. Donc déjà, elle est beaucoup plus basse, elle est peut-être à 175, je n'ai pas mesuré exactement, on n'a pas fait l'étude là. On propose que la Ville la fasse l'étude mieux que qu'est-ce qu'ils nous ont produit. Mais c'est très important. De ce côté-là, il y a deux choses. Ce sont des cônes de vision qui ont été étudiés depuis fort longtemps, on les avait étudiés en 87 avec le CHUM, par exemple, qu'on a vu à la dernière photo. Les tours se multiplient, ce qui fait que graduellement, il y a des créneaux qui apparaissent. Ça ne me dérange pas. L'important, c'est qu'il faut que les créneaux restent. Il faut qu'on puisse avoir une relation mentale avec le fleuve. C'est absolument nécessaire.

Si on continue de boucher toutes les fenêtres qui sont là, qu'est-ce qu'on va avoir? Non pas seulement pour les touristes qui ne connaissent pas la région mais pour les futures générations qui ne la connaîtront pas non plus, on va voir quelque chose, une nappe d'eau, une mare d'eau à droite, qui est le bassin de La Prairie, puis l'autre à gauche, qui est le Port de Montréal, puis personne va faire la relation mentale entre les deux. Donc on va perdre complètement cette relation-là. Et ça, ça m'apparaît mais absolument rédhibitoire. On ne peut pas... Je veux bien qu'il y ait des choses comme ça mais qu'on puisse avoir mentalement, qu'on puisse reconstituer le cours du fleuve, c'est très important.

3450 Au-delà du fleuve, il y a aussi d'autres éléments qui sont les Montérégiennes. Si on n'arrive plus à voir les Montérégiennes du mont Royal, la mère n'arrivera plus à voir ses petits. Parce que les Montérégiennes, la mère, c'est le mont Royal. Et c'est très important ça aussi. Donc de ce côté-là, il y a peut-être trois axes, trois cônes de vision à essayer de respecter, si possible. Il y en a déjà quelques-uns, je pense, qui sont à peu près compromis, le mont Saint-Bruno, je pense, je ne me souviens plus là, mais il faudrait donc que dans l'étude, ils identifient  
3455 ces axes-là et qu'ils essaient de voir dans quelle mesure on peut, à ce moment-là, descendre sous le 200 mètres, bien sûr, pour respecter également les Montérégiennes. Les Adirondacks de l'autre côté, on les voit assez bien. Il n'y a pas trop de problème. Bon, depuis la montagne.

3460 De la montagne, on l'a dit tantôt, les axes dans les rues, ce sont des fenêtres très – là, aussi, c'est des créneaux extrêmement serrés. Ça ne pose pas énormément de problème parce que de toute façon, quand on est sur la rue Sainte-Catherine, on traverse. Donc on les voit rapidement en passant comme ça. On ne peut pas s'arrêter au milieu de la rue pour les regarder parce qu'on va se faire écraser, et donc ce n'est pas trop grave.

3465 Ce qui est plus important, par contre, ce sont les vues qu'on appelle diagonales. À cet endroit-là, il y a un critère qui m'apparaît important. Il faut choisir les endroits. Je veux dire, la fenêtre de la toilette du maire, ce n'est pas suffisant. Et puis, il faut donc avoir une vision un peu plus ouverte, je ne comprends pas qu'il ait retenu cette idée-là qui date de 25 ans maintenant. La terrasse du maire!

3470 Ce sont donc des places publiques qu'on doit identifier, à partir desquelles il y a des rassemblements, des lieux de rassemblement, des lieux de visite, des lieux où les gens s'attardent pour regarder autour, c'est des places publiques, mais beaucoup plus importantes que les rues, encore une fois. Et il faut vraiment les identifier, à la fois sur le palier supérieur  
3475 de la terrasse Sherbrooke et sur l'inférieur, dans l'axe traditionnel et extrêmement important de Notre-Dame, d'une part, et le canal de Lachine, de l'autre côté, donc la Basse-Ville.

On n'a pas fait d'étude mais on suggère effectivement, par exemple, que sur le haut, depuis la Place Alexis-Nihon, le Centre canadien d'architecture, la Place Cabot, la Place

3480 Philips évidemment et au centre, bien sûr le Carré Dorchester, Square Dorchester, je pense qu'il faudrait identifier ces endroits-là, les plus importants, pour voir qu'est-ce qu'on peut faire, qu'est-ce qui reste à faire également, parce que dans certains cas, il n'y a vraiment plus grand-chose à faire.

3485 Souvent, ces places-là, elles sont entre deux rues par définition même – pas souvent, elles sont toujours entre deux rues – et souvent, au nord de ces places-là, comme je pense à Dorchester, il y a déjà un bâtiment; ce qui fait que pour voir la montagne, il faut reculer, reculer jusqu'à la Place du Canada. Donc il va falloir qu'ils fassent une étude un peu plus fine que qu'est-ce qu'ils ont fait. Ce n'est pas deux, ce n'est pas possible. Vers l'est, donc on continue à  
3490 Square Philips et puis, évidemment, la Place des Arts.

En bas, je pense qu'on doit aller pratiquement du Marché Atwater jusqu'au Square Viger, à l'est. Sans compter en débordant au-delà, bien sûr, mais là, il y a moins de problème, je pense, c'est que l'axe de la rue Notre-Dame, à partir du Pont Jacques-Cartier et même  
3495 avant, dans le fond, et de l'autre côté depuis Angrignon, des choses comme ça, le long du canal.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

3500 Au fond, ce que vous proposez, ça me fait penser un peu à une étude qui porterait sur l'image, l'identité de la Ville à la Kevin Lynch un peu, les nœuds de repère, les places...

**M. JEAN DÉCARIE :**

3505 C'est évident.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

3510 ... tout ce qui permet à Montréal de faire valoir sa spécificité, tant pour l'habitant que pour la personne qui vient visiter, c'est quoi Montréal.

**M. JEAN DÉCARIE :**

Exactement.

3515 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Quand on pense à Montréal, on pense à quoi? Pas juste la montagne, mais tout ça est en interrelation. Ça va?

3520 **M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :**

Je pensais aussi à des études qui démontrent que la valeur marchande de certains secteurs peut être augmentée s'il y a une place publique près qui donne sur...

3525 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Est-ce qu'on a des exemples de ça?

3530 **M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :**

Trouver des choses pour des espaces publics et... des vues, non,

**M. JEAN DÉCARIE :**

3535 C'est ça. C'est très important.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

3540 On pense à des arguments, des critères qui permettent d'établir un dialogue avec des gens qui, eux, ont à cœur le développement économique aussi, donc parler un peu le même

langage et puis faire valoir l'importance de tenir compte de ces vues, de ces places. Est-ce qu'il y a des exemples où ça s'est déjà fait, à votre connaissance ?

**M. JEAN DÉCARIE :**

3545

Pas vraiment, non.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

3550

Il va falloir qu'on fouille.

**M. JEAN DÉCARIE :**

3555

Pas vraiment. Pas vraiment. Non, je ne peux pas vous en donner. Il y a Rome, il y a sept collines, c'est un peu plus compliqué. Manhattan, bien, c'est un massif. On va à Manhattan pour voir justement les gratte-ciels évidemment. On a toujours un torticolis quand on revient de là. Donc, non, je ne sais pas. Je n'ai pas d'autres exemples. Mais, par contre, Montréal, je la connais assez bien, je pense que c'est des éléments moteurs qui identifient son caractère fondamental.

3560

Bon, ça ne veut pas dire qu'on ne peut pas construire, par contre, du tout. Mais qu'à chaque fois, que la Ville fasse son travail. Elle ne l'a pas fait dans ce cas-ci. Je l'ai lu de part en part et j'ai été extrêmement déçu parce qu'ils n'ont pas étudié ces questions-là. Voilà.

3565

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

3570

Le regard, c'est aussi celui qui est porté de l'extérieur de la Ville vers la montagne. Vous en parlez notamment à partir de l'île Sainte-Hélène et ça c'était ma question. Vous craignez que les augmentations dans le secteur de la Place des Arts, on le voit, vous avez le secteur sur la carte là-bas, risquent de fragmenter la vue sur la montagne. Est-ce que vous avez été en mesure de préciser où précisément dans ce secteur-là la fragmentation est

possible ? Ou c'est un commentaire? Parce que sur la photo que vous avez montrée, il n'y a pas de fragmentation. On la voit bien, la montagne.

3575 **Mme FIROOZEH DJAVEDANI :**

Oui, mais il y a des hauteurs qui vont être augmentées. Donc on passe à 80. Un peu comme la tour que j'ai montrée. Et c'est vraiment dans ces secteurs-là qu'on risque de perdre. Donc si on ajoute des bâtiments ici comme c'est proposé, la fenêtre, on va la perdre. Ici, on a les bâtiments du CHUM. Déjà donc la vue vient d'être fragmentée par un projet qui est approuvé et en cours de construction. Donc c'est encore une fois une notion d'accumulation progressive. Ça ne se fait pas en une fois mais ça se fait progressivement. Un peu comme la photo que je vous ai montrée depuis le belvédère Kondiaronk, donc comparativement à ce qu'on avait avant. C'est vraiment progressivement.

3585

**M. JEAN DÉCARIE :**

Je voudrais ajouter, on le voit très bien là-dessus, une question d'angle : plus on est rapproché, moins ça prend une grande hauteur pour masquer.

3590

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

C'est évident.

3595 **M. JEAN DÉCARIE :**

C'est évident mais on ne dirait pas que les évidences...

3600

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Ont été évidentes.

**M. JEAN DÉCARIE :**

3605           Voilà.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

3610           Oui, vas-y, Jean-Claude ?

**M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire :**

3615           À la page 9, donc vous avez un ensemble, une conclusion qui est un rappel de l'ensemble des études dont vous venez de nous parler. Est-ce que vous considérez que ces études-là devraient être faites préalablement à l'adoption du cadre des hauteurs et des densités ?

**M. JEAN DÉCARIE :**

3620           Oui.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

3625           Donc à ce moment-là, vous avez une réserve sur l'adoption actuelle de cadre ?

**M. JEAN DÉCARIE :**

                  Complètement, absolument.

3630           **Mme FIROOZEH DJAVEDANI :**

                  Oui.

**M. JEAN DÉCARIE :**

3635

L'étude est manifestement insuffisante actuellement. Bâclée. C'est bâclé.

**Mme FIROOZEH DJAVEDANI :**

3640

Si je peux préciser?

**M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire :**

3645

Donc vous souhaitez voir ces hauteurs-là qui sont proposées validées?

**M. JEAN DÉCARIE :**

3650

Je pense que ce qu'on a fait, on est parti d'un point de vue strictement immobilier, puis on a commencé à monter des hauteurs, puis là, à chaque fois qu'on montait, on regardait voir peut-être si ça bloque quelque chose, on verra. Mais on n'est pas parti du point de vue extérieur, donc des lieux publics, que ce soit le mont Royal, les places ou l'île Sainte-Hélène. Ce n'est pas ça qui était au départ. C'était beaucoup plus – d'ailleurs, le titre le dit : c'est densités, hauteurs. C'était ça. Donc c'est vraiment immobilier comme approche et non pas paysager.

3655

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

D'accord.

3660

**Mme FIROOZEH DJAVEDANI :**

On attend aussi depuis un bout de temps une étude sur les paysages avec le Bureau du mont Royal et je pense que cette étude va permettre d'apporter certaines précisions, mais il faudrait quand même faire une étude plus poussée sur toutes ces notions de vues.

3665 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Je comprends que l'étude des paysages porte sur les paysages du mont Royal, pas sur les paysages de Montréal.

3670 **Mme FIROOZEH DJAVEDANI :**

Mais c'est des études qui sont des préalables.

3675 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

À l'adoption du Plan. D'accord. Merci beaucoup. J'invite enfin pour la fin de cet après-midi, madame Marie-Josée Corriveau du FRAPRU. Bonjour, Madame.

3680 **Mme MARIE-JOSÉE CORRIVEAU :**

Bonjour. Vous vous rappelez que le FRAPRU, c'est un regroupement provincial qui compte 148 groupes membres et que là-dessus, un peu plus que la moitié, 73, sont dans l'agglomération de Montréal, sur l'île de Montréal. Je n'ai pas fait le décompte exact qui était sur le territoire de Montréal mais on peut penser que c'est la très, très grande majorité. Je ne suis pas certaine qu'on ait plusieurs groupes membres à Westmount, pour vous donner ça à titre d'exemple.

3690 Cela dit, le Cadre de révision, en fait, c'est comme une pièce qui s'ajoute à toutes celles qui ont été faites au cours des derniers mois, suscite une grande inquiétude dans nos rangs parce qu'on a l'impression qu'à l'heure actuelle, l'administration municipale ne fait que céder à la pression des promoteurs immobiliers et qu'elle le fait au détriment de la population qui habite actuellement à Montréal et même au détriment du projet qu'on partage qui est de faire en sorte que des familles reviennent s'installer à Montréal pour en faire entre autres un milieu de vie plus intéressant et plus sécuritaire, parce qu'on partage tout à fait ce point de vue  
3695 là qu'une ville bien habitée, avec une bonne mixité, c'est plus sécuritaire.

Or, ce qu'on fait dans le centre-ville de Montréal et dans la grandeur de l'arrondissement Ville-Marie à vrai dire, ça va tout à fait à l'encontre de ça et le Cadre de révision, à notre avis, va à l'encontre de la réalisation de ces objectifs-là, met en péril ces objectifs-là.

3700

Évidemment, le FRAPRU est d'abord préoccupé par le droit au logement, les conditions de logement des ménages à faible et à modeste revenus et également préoccupé par le développement urbain qui peut avoir pour effet – et malheureusement, c'est souvent synonyme – de détériorer encore davantage les conditions de logement des ménages les plus vulnérables. Le Cadre de révision a cet effet-là, à notre avis, s'il est maintenu dans sa forme actuelle.

3705

On a vraiment la conviction et les réponses qu'on a obtenues lors de la présentation du Cadre de révision – d'ailleurs, j'ai assisté à la deuxième séance – les réponses qu'on a données à la fois aux citoyens et citoyennes qui étaient là et aux autres organismes présents qui étaient préoccupés de la même manière que nous, nous laissent penser qu'effectivement, à l'heure actuelle, il y a des promoteurs qui ont des projets sur la table, puis il faut leur faciliter l'ouvrage, sinon c'est des opportunités qui vont être perdues. Et donc on a l'impression qu'on cède à la panique à ce niveau-là.

3710

3715

Par ailleurs, quand la Ville de Montréal nous parle, nous ressasse qu'il faut absolument développer un centre-ville prestigieux, bien, le prestige est fait au détriment de la population montréalaise et particulièrement celle qui vit sur le territoire. Et celle-là, j'aimerais prendre quelques minutes pour vous rappeler qui elle est, cette population-là.

3720

Elle est aux trois quarts locataire, elle est parmi les locataires à plus de la moitié des ménages qui vivent sous le seuil des faibles revenus à l'heure actuelle, elle est – je vous rappelle également que la proportion de ménages locataires sur l'ensemble du territoire de la Ville de Montréal est d'à peu près les deux tiers. Dans le centre-ville, on est en fait à plus que les trois quarts, on est à 76, 8 % des ménages qui vivent dans l'arrondissement Ville-Marie sont des ménages locataires.

3725

3730 Leur revenu moyen est de 24 669 \$ par année, alors que celui de la moyenne des ménages locataires du territoire de la Ville de Montréal est de presque 30 000 \$, 29 766 \$. Ce sont les données du recensement de 2006. Ça ne tient pas compte effectivement des pertes d'emplois qui ont pu être accusées, suite à la crise économique de 2008. Alors, on n'a pas le sentiment que les choses se sont améliorées depuis tout ce temps-là.

3735 Et donc presque 54 % des ménages locataires qui habitent dans Ville-Marie sont des ménages qui vivent sous le seuil des faibles revenus. Ça, ce sont des données de Statistique Canada ou de l'Institut de la statistique du Québec. Ce ne sont pas de données du FRAPRU. On n'a pas les moyens de les colliger.

3740 Par ailleurs, ce qu'on constate, c'est que tout ce que la Ville facilite, tout ce que la Ville encourage à l'heure actuelle, c'est le développement de condos et le développement de condos, ce ne sont à toutes fins pratiques que des petites unités. Donc le projet de faire revenir en ville des familles, on oublie ça. Tout ce qui se construit, c'est de l'aveu même de la Société d'habitation et de développement de Montréal, la SHDM, qui est le porteur du programme Accès Condos, tout ce qui a été réalisé ou à peu près par ce programme-là, ce sont des petites unités pour des personnes seules ou des couples. Les familles n'achètent pas  
3745 ça, c'est trop petit ou c'est bâti dans des ensembles qui ne conviennent pas.

3750 Il ne se construit plus de logement locatif dans le secteur central de Montréal. Et là, je vais bien au-delà de Ville-Marie, parce qu'il n'y a pas, dans les données de la SCHL – la Société canadienne d'hypothèques et de logement – il n'y a pas de données spécifiques pour Ville-Marie. Alors, je regarde ce qu'on identifie comme étant le secteur du centre-ville et les zones mitoyennes. Nous sommes donc dans ces cinq zones-là. On se rend compte qu'il s'est construit, il s'est mis en chantier, les constructions ne sont pas terminées, mais il s'est mis en chantier depuis janvier dernier jusqu'à septembre, 25 unités de logements locatifs contre plus  
3755 de 3811 unités de condos. Le condo, ce sont des petites unités pour la plupart; et le logement locatif également, parce qu'on parle essentiellement de résidence pour personnes âgées.

Là, encore, on n'a pas créé de nouvelles unités pour répondre aux besoins des familles, autant celles qui s'entassent dans des logements trop petits du centre-ville ou de l'arrondissement que pour celles qu'on voudrait bien accueillir.

3760

La tendance à vouloir densifier, comme on nous propose, les terrains du centre-ville, les constructions du centre-ville, tout ce que ça crée à l'heure où on se parle, c'est une spéculation foncière. Le prix des terrains atteint des sommets – non, je dis ça, des sommets puis je pense qu'on n'a pas vu la fin du sommet – ça ne cesse de monter et ça rend de plus en plus coûteuse évidemment la construction de nouvelles unités. Donc on est dans une espèce de cercle infernal où en accroissant les hauteurs, le coût de construction augmentant, la seule façon de viabiliser un projet et de le rentabiliser dans le cas des promoteurs, c'est de construire encore plus haut, encore plus haut, encore plus haut. Et donc on se met dans une situation où on éloigne la perspective de pouvoir réaliser du logement pour les familles et où on pourrait également réaliser du logement social pour répondre aux besoins de mal logés qui habitent déjà – des Montréalais et Montréalaises qui habitent déjà dans Ville-Marie.

3765

3770

À l'heure actuelle, les projets de coopérative d'habitation, d'organisme sans but lucratif d'habitation et les projets que l'Office municipal d'habitation peut porter, ils n'ont pas les moyens d'acheter les terrains qui sont sur le marché à l'heure actuelle. La petite porte qu'on avait, ça passait par la politique d'inclusion. Or, à l'intérieur du cadre, on nous dit que cette politique-là est trop contraignante, qu'il faut l'abandonner. Et une des réponses qui nous a été donnée, parce que c'est à peu près tout ce qu'on en dit, alors on a posé des questions à la rencontre d'information et ce qu'on nous a précisé à ce moment-là – mais ce n'est pas écrit nulle part – c'est que : « On va demander au promoteur, on pourrait peut-être demander au promoteur de contribuer mais pour aller faire des unités ailleurs que dans Ville-Marie. » Mais ça ne s'appelle pas de l'inclusion, ça. Je regrette. Ça s'appelle de l'exclusion.

3775

3780

On est en train d'organiser systématiquement l'exclusion des ménages à faible et modeste revenus du centre-ville de Montréal. On est en train de ruiner le plan de mixité sociale dans le centre-ville de Montréal et toute la sécurité qui en dépendrait autrement. Ce n'est pas en faisant ça que les conditions de logement à l'intérieur sur le territoire, qu'on va améliorer le

3785

3790 cadre de vie, qu'on va améliorer les conditions de vie dans le centre-ville. Au contraire. On est en train de se faire un ghetto où les tensions vont être vives et où le sentiment de sécurité va disparaître pour devenir un sentiment juste d'insécurité.

3795 Vous savez, je n'ai pas la source de ça mais j'entendais il n'y a pas si longtemps les études qui commencent à démontrer – parce qu'on commence à s'y intéresser, semble-t-il – que les inégalités sociales sur un territoire donné, ça rend tout le monde malade, pas juste les pauvres. Les gens plus fortunés aussi vivent mal les tensions sociales. Alors, je ne suis pas sûre que cette voie-là, je suis même certaine que cette voie-là n'est pas la bonne.

3800 Par ailleurs, je veux juste revenir sur la question de la construction de logements locatifs versus la construction de condos. La Société canadienne d'hypothèques et de logement dans ses derniers pronostics – et on devrait en avoir la confirmation d'ici une semaine ou deux avec les données de l'automne – nous annonce effectivement un taux d'inoccupation qui va se remettre à descendre sur tout le territoire de la région métropolitaine de Montréal, mais sur la Ville de Montréal en particulier et dans le centre-ville en particulier. Et c'est évident qu'avec des écarts de construction comme je vous le démontrais, les 25 unités  
3805 de logement locatif versus les 3800 unités de condo, 152 fois plus de condos que de logements locatifs, l'écart fait en sorte que le logement locatif se resserre, ça amène des augmentations de loyer et ça affecte évidemment également les conditions de logement des gens qui habitent déjà sur le territoire. Et là, on n'a pas parlé des conséquences désastreuses que ça a encore une fois sur le projet de faire revenir des familles dans le centre-ville ou à  
3810 proximité.

3815 Donc pour les familles, un resserrement du marché locatif comme on est en train de l'organiser, c'est dramatique. Ça fait en sorte que c'est de plus en plus difficile pour les gens de se loger convenablement, à des loyers qu'ils sont capables de payer. Ils doivent quitter et quand ils quittent, personne n'est gagnant. La Ville de Montréal n'est pas gagnante quand les pauvres sont obligés de quitter le centre-ville parce qu'ils perdent en même temps leur réseau d'entraide communautaire, parfois leur réseau d'entraide familiale et ils vont s'installer dans des milieux où finalement ça coûte jamais moins cher. Ça coûte toujours plus cher, mais sans

3820 ressource, sans aide, sans contribution pour aider à boucler le budget. Et la Ville est aux prises avec les problèmes qui sont induits par cette désagrégation-là des conditions de logement des ménages montréalais.

3825 Donc nous, ce qu'on pense et ce qu'on dit, c'est que le projet de densification du centre-ville tel qu'il est là va à l'encontre même des objectifs que la Ville peut porter au niveau du maintien d'une population dans son cœur et d'une population mixte.

3830 L'autre élément qu'on voulait souligner à titre d'exemple, c'est qu'au cours des dernières années où il y a déjà eu beaucoup de constructions importantes en hauteur, l'impact dont je parle au niveau des loyers, on l'a senti. C'est sûr que c'est également lié au fait qu'il n'y avait pas beaucoup de logements locatifs au cours de la dernière décennie. On a connu une pénurie de logements dont on pensait se sortir mais on est en train de rentrer dedans. Ville-Marie a connu des augmentations du loyer moyen depuis 2005, donc à peine 5 ans, donc de 2005 à 2010, en fait, de 218 \$ par mois, le loyer moyen étant passé de 1098 \$ à 1316 \$, alors que sur le territoire de la Ville de Montréal, c'était 90 \$ par mois. Ça, aussi, ça fait en sorte que les gens ne pourront pas rester dans leur logement.

3840 On assiste encore une fois à une déperdition du nombre de logements locatifs, non seulement parce qu'il ne s'en construit pas suffisamment mais parce que le logement locatif ici est laissé à l'abandon. On a constaté une déperdition particulièrement au niveau des maisons de chambres. D'ailleurs, il y a eu des représentations qui ont été faites à la Ville de Montréal, il y a eu des promesses qui ont été faites par l'administration municipale mais qui ne sont pas encore réalisées, à l'effet qu'il fallait protéger le parc de maisons de chambres. On a perdu presque 20 000 chambres dans le cœur de Montréal au cours des 30 dernières années, simplement parce que la Ville de Montréal a refusé de reconnaître les maisons de chambres dans sa réglementation et de garantir leur protection.

3845 Nous, ce qu'on pense, c'est qu'il faut cesser l'hémorragie et revenir avec une réglementation qui protège les maisons de chambres, qui protège les logements locatifs abordables pour garantir à la population actuelle du centre-ville de pouvoir y rester, dans des

3850 conditions qui ne se détériorent pas, et également pour pouvoir créer des conditions qui vont  
permettre également de créer des nouvelles unités d'habitation pour accueillir, je le disais  
également, toutes les familles qui ont été perdues au fil des décennies.

3855 Les quartiers centraux du centre-ville, le Centre-Sud, ont été particulièrement mal  
menés. C'est cité dans le document du Cadre de révision. Sauf qu'on ne fait rien pour régler le  
problème. On ne fait que jeter de l'huile sur le feu et on ne comprend pas qu'on soit si peu  
attentifs à ces conséquences-là dans le cadre de révision.

3860 Donc ce qu'au FRAPRU on souhaite, c'est que la Ville prenne des dispositions pour  
contrer les effets pervers de tout développement immobilier. C'est-à-dire, dans un premier  
temps, ce n'était pas inscrit comme recommandation mais je sais que vous avez posé la  
question à tout le monde et je vais y répondre à l'avance. Nous, on pense qu'il faut  
abandonner le Cadre de révision tel qu'il nous a été présenté. Ce ne sont que des effets  
3865 négatifs à plus ou moins long terme. Il ne faut pas céder aux pressions des promoteurs  
immobiliers. Puis, pour répondre à une autre des questions qui pourrait venir : les promoteurs  
immobiliers ne voient que leur rendement à court terme. Parce que c'est ça que ça fait, un  
promoteur immobilier qui développe du condo. C'est le rendement à court terme. C'est aussi la  
raison pour laquelle il y a si peu de logements locatifs, parce que là, on parle de rendement à  
plus long terme.

3870 Nous, il ne faut pas céder à ces pressions-là. La Ville de Montréal doit se donner et se  
doter d'un centre-ville qui réponde à ses besoins, à sa population et à la population qui l'habite  
déjà. Et dans ce contexte-là, elle doit abandonner le Cadre de révision tel qu'on nous l'a  
présenté et doit adopter des mesures, une série de mesures pour s'assurer que tout  
3875 développement immobilier qui nécessairement va se réaliser dans un tel milieu, on en contre  
les effets pervers parce qu'il y a toujours des effets pervers au développement. Quand on  
développe des grands ensembles, y compris des ensembles de logements sociaux, ça a des  
effets pervers sur l'environnement, ça crée une pression sur le loyer environnant. Il faut contrer  
ces effets-là pour garantir aux gens qui habitent déjà, comme je disais, dans le centre-ville, de  
3880 pouvoir y rester.

3885 Donc au-delà du fait qu'il ne faut pas adopter le Cadre de révision tel qu'il est, ce qu'on demande à la Ville, c'est de ne surtout pas abandonner la politique d'inclusion. On sait que c'est un des éléments qui, là aussi, est mentionné sans grande précision, mais on dit que le règlement d'inclusion est trop dur à appliquer, il faut l'assouplir, voire – je mentionnais – le pervertir pour en faire plutôt un règlement d'exclusion. Donc la Ville ne doit pas abandonner sa stratégie d'inclusion. Au contraire, elle doit se doter d'un règlement obligatoire d'inclusion pour développer particulièrement du logement familial.

3890 On a même spécifié les proportions au regard de ce que demande le Comité logement Ville-Marie, qui est un des membres du FRAPRU et la Table de concertation Habiter Montréal. C'est-à-dire que dans ce cadre d'inclusion là, on se donne pour objectif de développer 65 % de logements pour les familles, 15 % de logements pour les aînés et 20 % de logements pour les personnes présentant des besoins particuliers. Et qu'on se donne un objectif chiffré de développement de logements sociaux, à savoir, 2300 nouveaux logements sociaux d'ici 5 ans.

3895 On est bien loin – je vous répons aussi à une autre question que vous pourriez avoir – à l'heure actuelle, il y a à peu près 10 000 ménages qui ont des besoins de logement dans le secteur. À 2300, on est loin du compte. Tout ce qu'on fait, c'est répondre aux besoins les plus urgents.

3900 Ce qu'on souhaite également, c'est que les deux mairies qui sont incarnées par le même maire – et la mairie de Montréal et la mairie de Ville-Marie – abandonnent donc l'idée d'édulcorer la stratégie d'inclusion; qu'elles se dotent plutôt d'un règlement et que l'on précise de quelle façon les promoteurs y seraient astreints.

3905 Alors, si on parle d'un projet résidentiel de plus de 100 logements, il devrait y avoir au moins 30 % de logements sociaux; de 20 à 99 logements, il devrait y avoir une contribution financière qui soit déposée dans un fonds qui devrait être géré en partenariat avec les intervenants du milieu et qui vise au développement du logement social. Parce qu'il y a des  
3910 secteurs effectivement où pour de plus petites unités, ce n'est pas probant, l'inclusion, mais on

pourrait utiliser ces sommes-là pour faire des projets ailleurs, à proximité. Mais pas en dehors de l'arrondissement, les besoins sont trop grands ici.

3915 Ce qu'on souhaite également, c'est que la Ville mette à la disposition des groupes qui n'ont plus les moyens d'acheter le terrain tellement il y a eu de la spéculation immobilière, mette à la disposition des groupes soit des bâtiments qui sont mal entretenus ou possédés par des propriétaires délinquants qui les laissent aller à l'abandon en attendant que les gens s'en aillent pour pouvoir les raser et revendre le terrain au plus offrant, donc de ne pas laisser les immeubles se détériorer, les achète et les verse dans une réserve pour des fins de  
3920 développement de logement social. La même chose pour des terrains qui sont voués au développement résidentiel : que la Ville réserve une part des terrains pour le logement social là aussi pour garantir qu'il y ait des ménages à modestes revenus.

3925 Je voudrais d'ailleurs préciser que dans les projets de logements sociaux qui se réalisent aujourd'hui, les nouveaux programmes mis à la disposition, il y a une partie des ménages qui sont à faibles revenus et qui bénéficient d'une mention particulière pour les aider à payer le loyer, mais tu as au moins la moitié des ménages qui sont ce qu'on appelle des ménages à revenus modestes, qui vont payer un loyer à 95 % du loyer médian du marché. Donc on est dans les eaux dont je vous parlais tout à l'heure. Donc on atteint là des objectifs  
3930 de mixité qu'évidemment, les promoteurs de condos ne réussissent pas à réaliser.

Enfin – et là, je reviens sur une chose que j'ai annoncée tantôt – ce qu'on souhaite, c'est que la Ville se dote d'une réglementation pour protéger les maisons de chambres et pour protéger le parc de logements abordables.

3935 Je ne peux pas vous préciser, je ne ferai pas la job des fonctionnaires de rédiger des réglementations mais ce qu'on dit, c'est qu'il faut adopter ce principe-là de vouloir protéger ce type d'habitation là et qu'il faut y travailler de manière sérieuse pour garantir que ça ne soit pas abandonné et rasé pour être reconstruit par-dessus, ni non plus que ce soit converti en  
3940 condos. Ou en gîte ou en hôtel ou en tout ce qu'on voudra.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Merci beaucoup, Madame. Très convaincue.

3945

**Mme MARIE-JOSÉE CORRIVEAU :**

Oui. Quand on rencontre les gens qui ont ces besoins-là, ça ne prend pas beaucoup de temps avant d'être convaincu, je vous dirais.

3950

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Jean-Claude Boisvert a une question pour vous.

3955

**M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire :**

Bien, madame a répondu à ma question.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

3960

En partie. En partie, des mesures d'atténuation ?

**M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire :**

3965

Les mesures d'atténuation, oui.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Vous avez répondu par des objectifs.

3970 **Mme MARIE-JOSÉE CORRIVEAU :**

Bien, les mesures d'atténuation, c'est ce qu'on dit. Est-ce qu'il faut maintenir – non seulement il faut maintenir la stratégie d'inclusion mais il faut se doter d'un règlement obligatoire, qu'il ne soit pas soumis à la négociation et...

3975 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Je m'excuse de vous interrompre. Je comprends. C'est à ça que vous faites allusion.

3980 **Mme MARIE-JOSÉE CORRIVEAU :**

Entre autres. Plus l'achat et la réserve de sites ou de terrains ou de bâtiments existants.

3985 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Plus le règlement sur les chambres.

3990 **Mme MARIE-JOSÉE CORRIVEAU :**

C'est ça.

3995 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Tout ça, ce sont vos mesures.

4000 **Mme MARIE-JOSÉE CORRIVEAU :**

Oui.

**M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire :**

Ce que j'allais dire, c'est ça, c'est que finalement, vos mesures d'atténuation, ce sont vos recommandations.

4005

**Mme MARIE-JOSÉE CORRIVEAU :**

Oui.

4010

**M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire :**

À la fin.

4015

**Mme MARIE-JOSÉE CORRIVEAU :**

Oui. Parce qu'elles permettent de contrer en partie les effets pervers des hausses de loyer, de la spéculation immobilière. Et on prend les moyens qu'il faut pour bâtir ou pour réaliser. Ça peut être de l'achat rénovation du logement social qui ne sera plus soumis à la spéculation immobilière, sur lequel les locataires vont pouvoir exercer un contrôle sur le niveau de loyer et sur les travaux qui seront réalisés. Pas juste des travaux cosmétiques, mais des travaux qui répondent aux besoins.

4020

**M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire :**

4025

Ma question donc complémentaire à la première, faisons un scénario où l'arrondissement et la Ville arrivent à concocter justement un ensemble de mesures qui répondraient à vos recommandations, êtes-vous encore contre le cadre du rehaussement des hauteurs, de révision des hauteurs et des densités ?

**Mme MARIE-JOSÉE CORRIVEAU :**

4030

Je vais répondre comme d'autres ont répondu. À l'heure actuelle – puis je vous dirais qu'on a été échaudé. Je vais le prendre par un exemple. On a été malheureusement échaudé cet été où, la Ville, l'arrondissement, le maire – en fait, le maire de Montréal qui est aussi le maire de l'arrondissement Ville-Marie – a décidé de soustraire trois projets d'envergure de l'Office de consultation publique, qui normalement auraient dû passer par le processus d'adoption et d'approbation de l'Office, et a décidé de les traiter à l'intérieur de l'arrondissement. Et ça s'est passé en l'espace de deux veillées. Quand je dis : « deux veillées », c'est vraiment ça : tu y allais, tu posais une question, le lendemain matin, tu y retournais, puis c'était approuvé en première lecture, puis c'est fini.

4035

4040

Ça n'a pas de bon sens ce genre de processus-là. D'autres vous en ont parlé et on appuie les commentaires entre autres des dernières interventions. Malheureusement, on a été échaudé. La Ville a besoin de reconquérir notre confiance et le Cadre de révision, avec toutes les recommandations qui y sont mises au niveau des processus d'approbation et au niveau de la stratégie d'inclusion, ne fait qu'ajouter non seulement à notre scepticisme mais on n'a pas confiance, malheureusement. Ça fait qu'on ne dira pas oui dans le contexte actuel.

4045

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

4050

D'accord.

**Mme MARIE-JOSÉE CORRIVEAU :**

4055

Il y a des preuves à faire.

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Il y a des preuves à faire au niveau de l'application, effectivement.

4060 **Mme MARIE-JOSÉE CORRIVEAU :**

Et des objectifs qu'on recherche.

4065 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Et des objectifs. Parce que certains sont venus nous dire que le cadre n'excluait pas la possibilité d'obliger d'inclure la stratégie d'inclusion.

4070 **Mme MARIE-JOSÉE CORRIVEAU :**

Oui. Bien, c'est ça...

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

4075 Pouvait techniquement aller. C'était possible.

**Mme MARIE-JOSÉE CORRIVEAU :**

4080 Oui, mais la seule chose, on voit à la page – vous vous souvenez, vous étiez là – on a posé la question. On a posé la question sur le processus dans les recommandations. On nous dit qu'il faut revoir l'inclusion parce que c'est trop...

4085 On fait le constat. La stratégie d'inclusion – qui n'est pas une obligation, on s'en rappelle – la stratégie d'inclusion rend difficile le développement – je pourrais vous retrouver la page exactement, page 35 – et on a posé la question et la réponse qu'on a obtenue, c'est : « Le nombre de logements sociaux réalisés sur le territoire... », je veux bien, là, qu'il y en ait un certain nombre de logements sociaux sur le territoire, mais il y a encore plein de besoins auxquels on n'a pas répondu, et ces besoins-là deviennent de plus en plus criants au fur et à mesure où l'écart se crée entre la capacité de payer des gens et les loyers qui grimpent à

4090 toute vitesse, entre autres lié au développement immobilier qu'on appuie. Premier ordre de réponse.

4095 Deuxième ordre de réponse. On nous a dit qu'une des hypothèses qui est sur la table et qui n'est pas écrite – je vous le rappelle et on ne peut pas faire confiance non plus là-dessus, je suis désolée – c'est de construire, faire payer des promoteurs pour aller construire ailleurs. Mais les gens, ce n'est pas ailleurs qu'ils vivent. C'est ici. C'est sur le territoire ici. C'est ici qu'ils ont des réseaux d'entraide. C'est ici qu'ils ont leur vie. Et si on dit que c'est ça, la stratégie d'inclusion, nous autres, on dit que ce n'est pas ça. Ça c'est une stratégie d'exclusion. Tu as décidé de sortir le monde du quartier. Tu ne feras pas un centre-ville sécuritaire dans ce contexte-là, ce n'est pas vrai. Ça n'a pas de bon sens.

4100

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

C'est très bien, c'est très clair, votre propos, Madame.

4105

**Mme MARIE-JOSÉE CORRIVEAU :**

Merci.

4110

**Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

On comprend mieux votre mémoire. Merci beaucoup. Alors, sur ce, nous allons nous quitter et reprendre à 19 h. Merci beaucoup.

4115

**FIN DE LA SÉANCE**

4120 Je, soussignée, **LOUISE PHILIBERT**, sténographe officielle, certifie sous mon serment d'office  
que les pages ci-dessus sont et contiennent la transcription exacte et fidèle des notes  
sténographiques prises au moyen du sténomasque, le tout conformément à la loi.  
Et, j'ai signé :

4125 \_\_\_\_\_  
**LOUISE PHILIBERT, s.o.**